



NORMATIVA URBANÍSTICA

B

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Aprobación Inicial

· BORNOS ·

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.U. · www.gr-arquitectos.com

AYUNTAMIENTO
DE BORNOS

febrero 2025

arquitectos

El presente **DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL** del **PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL** de **BORNOS**, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U.**, bajo la dirección de

Juan Carlos García de los Reyes

Arquitecto y urbanista. Director del Plan

ÍNDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I

DETERMINACIONES PRELIMINARES 9

CAPÍTULO 1	
OBJETO Y CONTENIDO	10

CAPÍTULO 2	
VIGENCIA Y EFECTOS DEL PBOM	13

TÍTULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES 19

CAPÍTULO 1	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	20

CAPÍTULO 2	
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES	21
Sección 1ª. Definición de suelo urbano y de solar	21
Sección 2ª. Actuaciones urbanísticas (AU)	21
Sección 3ª. Actuaciones de transformación urbanística (ATU)	21
Sección 4ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo: el suelo y el subsuelo	22
Sección 5ª. Régimen de las actuaciones urbanísticas	24
Sección 6ª. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística	25
Sección 7ª. Áreas de reparto y aprovechamientos urbanísticos	26
Sección 8ª. Derechos y deberes	28

TÍTULO III

REGULACIÓN DE USOS 31

CAPÍTULO 1	
DISPOSICIONES GENERALES	32

CAPÍTULO 2	
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	33
Sección 1ª. Relación de usos globales	33
Sección 2ª. Relación de usos pormenorizados	33

CAPÍTULO 3

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	37
Sección 1ª. Condiciones comunes a todos los usos	37
Sección 2ª. Uso Residencial	38
Sección 3ª. Uso Turístico	41
Sección 4ª. Uso Servicios	44
Sección 5ª. Uso Productivo	49
Sección 6ª. Uso Dotacional	54
Subsección Primera. Uso pormenorizado de equipamientos	54
Subsección Segunda. Uso pormenorizado de espacios libres	58
Subsección Tercera. Uso pormenorizado de movilidad	59
Subsección Cuarta. Uso pormenorizado de infraestructuras y servicios técnicos	60

TÍTULO IV

NORMAS DEL SUELO RÚSTICO 63

CAPÍTULO 1	
DISPOSICIONES GENERALES	64
Sección 1ª. Definiciones	64
Sección 2ª. Derechos y deberes de la propiedad en suelo rústico	65

CAPÍTULO 2	
USOS Y ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO	67
Sección 1ª. Usos en Suelo Rústico	67
Sección 2ª. Actuaciones en Suelo Rústico	68
Sección 3ª. Normas de Implantación	70

CAPÍTULO 3	
LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	74
Sección 1ª. Categorías del Suelo Rústico de Bornos	74
Sección 2ª. Regulación de las categorías del Suelo Rústico de Bornos	74
Subsección Primera regulación de las subcategorías del suelo especialmente protegido por legislación sectorial (SR-EPLS)	74
Subsección Segunda regulación de las subcategorías del suelo preservado por la existencia de Riesgos (SR-PER)	84

Subsección Tercera regulación de las subcategorías del suelo preservado por ordenación Territorial o Urbanística (SR-POTU)	84		
CAPÍTULO 4			
ZONAS DE SUELO RÚSTICO	91		
Sección 1ª. Zonas del Suelo Rústico de Bornos	91		
CAPÍTULO 5			
NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO	100		
TÍTULO V			
LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	103		
CAPÍTULO 1			
DISPOSICIONES GENERALES	104		
CAPÍTULO 2			
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	105		
CAPÍTULO 3			
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS	107		
CAPÍTULO 4			
SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD	109		
CAPÍTULO 5			
REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS	110		
TÍTULO VI			
LAS ZONAS DEL SUELO URBANO	113		
CAPÍTULO 1			
DISPOSICIONES GENERALES	114		
CAPÍTULO 2			
USOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD GLOBAL	115		
CAPÍTULO 3			
EL NIVEL DOTACIONAL	116		
CAPÍTULO 4			
EL ESPACIO VERDE URBANO	117		
		TÍTULO VII	
		CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	119
		CAPÍTULO 1	
		DISPOSICIONES GENERALES	120
		CAPÍTULO 2	
		CONDICIONES DE LA PARCELA	123
		CAPÍTULO 3	
		CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	126
		TÍTULO VIII	
		REGULACIÓN DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS	137
		CAPÍTULO 1	
		DISPOSICIONES GENERALES	138
		CAPÍTULO 2	
		CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES	139
		Sección 1ª. Condiciones particulares de la calificación Tradicional Conjunto Histórico	139
		Sección 2ª. Condiciones particulares de la calificación Manzana Cerrada Conjunto Histórico	141
		Sección 3ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Popular	142
		Sección 4ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Ordinaria	143
		Sección 5ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Los Molinos	145
		Sección 6ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Aislada	146
		Sección 7ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Aislada - Los Sauces	147
		Sección 8ª. Condiciones particulares de la calificación Plurifamiliar Manzana Cerrada	148
		Sección 9ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Coto de Bornos	149
		Sección 10ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Ensanche Coto de Bornos	151
		Sección 11ª. Condiciones particulares de la calificación Manzana Regular Monasterio	152
		Sección 12ª. Condiciones particulares de la calificación Manzana Regular San Isidro	153

Sección 13ª. Condiciones particulares de la calificación Alojamientos Turísticos	154
Sección 14ª. Condiciones particulares de la calificación Productivo	155
Sección 15ª. Condiciones particulares de la calificación Productivo Artesanal	156
Sección 16ª. Condiciones particulares de la calificación Servicios	158

TÍTULO IX BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS 161

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES	162
---------------------------------------	-----

CAPÍTULO 2 EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	166
Sección 1ª. Disposiciones preliminares	166
Sección 2ª. Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección	166
Sección 3ª. Condiciones comunes a todos los niveles de protección	168
Sección 4ª. Condiciones particulares de los distintos niveles de protección.	168
Sección 5ª. Normas de Procedimiento	171
Sección 6ª. Deberes generales de conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico	176
Sección 7ª. Condiciones de parcelación	178

CAPÍTULO 3 EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	179
Sección 1ª. Disposiciones preliminares	179
Sección 2ª. Régimen de Autorización y Ejecución de las Intervenciones Arqueológicas.	180
Sección 3ª. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación	181
Sección 4ª. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas	184
Sección 5ª. Normas de Procedimiento	185

CAPÍTULO 4 EL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	187
--	-----

CAPÍTULO 5 ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	188
--	-----

CAPÍTULO 6 OTRAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS	189
--	-----

Sección 1ª. Protección del paisaje urbano	189
Sección 2ª. Protección del parcelario en el Conjunto Histórico	192
Sección 3ª. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.	193

TÍTULO X CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y DIRECTRICES GENERALES DE ORDENACIÓN 197

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES	198
---------------------------------------	-----

CAPÍTULO 2 ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE	199
Sección 1ª. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano	199
Sección 2ª. Directrices para mitigar el efecto "isla de calor urbano", mejorar los aspectos relacionados con la salud y el bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético	202
Sección 3ª. Directrices para un modelo urbano equilibrado que fomenta la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios y espacios públicos	203

CAPÍTULO 3 ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE FUTUROS DESARROLLOS	207
---	-----

CAPÍTULO 4 DIRECTRICES PARA LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y RÚSTICO	210
--	-----

TÍTULO XI PROTECCIÓN AMBIENTAL 215

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES	216
---------------------------------------	-----

CAPÍTULO 2 CALIDAD AMBIENTAL DE LOS SUELOS	218
---	-----

CAPÍTULO 3 GESTIÓN DE RESIDUOS Y VERTIDOS	220
--	-----

CAPÍTULO 4	
CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	222
CAPÍTULO 5	
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA	227
CAPÍTULO 6	
RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	229
CAPÍTULO 7	
DISEÑO MEDIOAMBIENTAL	233
CAPÍTULO 8	
PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES	235
CAPÍTULO 9	
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	238
CAPÍTULO 10	
PROTECCIÓN DEL PAISAJE	240
TÍTULO XII	
DISPOSICIONES FINALES	243
CAPÍTULO 1	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	244
CAPÍTULO 2	
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	246
CAPÍTULO 3	
DISPOSICIONES ADICIONALES	247





TÍTULO I
DETERMINACIONES
PRELIMINARES

1

CAPÍTULO 1

OBJETO Y CONTENIDO

Artículo 1.1 Ámbito de aplicación (N)

El ámbito territorial del presente Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) es el término municipal de Bornos (Cádiz).

Artículo 1.2 Objeto (N)

1.El presente PBOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación urbanística de Bornos y la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo, así como otras determinaciones que complementan el modelo general de ordenación. También establecer la ordenación detallada del suelo urbano del municipio y el contenido de protección del Conjunto Histórico de Bornos, declarado BIC.

2.El modelo general de ordenación urbanística se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- A. La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- B. La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico y el establecimiento de las zonas en suelo rústico.
- C. El esquema de los elementos estructurantes que comprende:
 - a. Los sistemas generales de espacios libres, de movilidad y de equipamientos comunitarios.
 - b. Las redes generales de infraestructuras.
- D. La identificación, delimitación y normativa de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

3.La planificación estratégica, a medio y largo plazo, se establece mediante las siguientes determinaciones:

- A. Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
- B. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos.
- C. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y rústico.

4.El PGOM incluye además las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación:

- A. La normativa particular de las zonas de suelo rústico.
- B. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- C. La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en el suelo rústico.

5. El modelo de ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- A. El establecimiento de las zonas de suelo urbano.
- B. La definición completa de la malla urbana, que comprende:
 - a. El trazado y características de la red viaria.
 - b. La fijación de las alineaciones, superficie y características para las dotaciones.
 - c. La localización de las parcelas destinadas a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.
 - d. La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados.
- C. La regulación de usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y pormenorizados

Artículo 1.3 Contenido del PBOM (N)

1. El PBOM se compone de los siguientes documentos:

- A. Memoria

- a. Memoria de Información y Diagnóstico
 - b. Memoria de Participación e Información Pública
 - c. Memoria de Ordenación
 - d. Memoria Económica
- B. Normativa urbanística
- C. Cartografía
- a. Cartografía de Información
 - b. Cartografía de Ordenación
- D. Anexos
- a. Estudio Ambiental Estratégico
 - b. Valoración de Impacto en la Salud
 - c. Catálogo
 - d. Estudio Acústico
 - e. Propuestas de delimitación de ATU
- E. Resumen Ejecutivo
2. En sentido estricto, y con las salvedades que se pudieran indicar específicamente en su caso, tienen carácter prescriptivo o normativo las determinaciones incluidas en los documentos de Normativa urbanística (incluidos los Anexos de Ordenanzas de Edificación y de Urbanización), Catálogo, Propuestas de delimitación de ATU y Cartografía de Ordenación.
3. El contenido de la Memoria de Información y la Cartografía de Información tiene carácter fundamentalmente informativo; el contenido de los documentos de la Memoria de Ordenación, de la Memoria Económica y de los Estudios Complementarios (Estudio Acústico) tienen carácter descriptivo, justificativo y, por tanto, interpretativo de las propuestas normativas.
4. Los condicionantes establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, así como los incluidos en la propia Declaración Ambiental Estratégica para los distintos ámbitos de actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas.
5. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en estas

normas urbanísticas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan; igualmente, las citadas referencias automáticamente serán reemplazadas en caso de que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos por las nuevas que se dicten en los términos de las disposiciones transitorias que estos incluyan.

Artículo 1.4 Carácter de las determinaciones (N)

1. Las determinaciones del PBOM tendrán el carácter de normas (N), directrices (D) o recomendaciones (R) según se indique.

2. Cada determinación de la presente normativa indicará el carácter de la misma. De no indicarse expresamente tendrán carácter de recomendaciones, salvo que la legislación urbanística disponga que deba tener el carácter de norma.

Artículo 1.5 Interpretación (N)

1. El contenido del PBOM forma un conjunto integrado y coherente cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento de Bornos.

2. Las determinaciones del PBOM y especialmente su normativa se interpretarán partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social del tiempo al que han de ser aplicadas, atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad.

3. Cuando existan contradicciones entre las determinaciones del presente Plan que no puedan resolverse de forma armónica, se aplicarán las siguientes reglas de resolución de conflictos:

- A. Prevalerán las determinaciones escritas sobre las gráficas.
- B. En las discrepancias entre planos de diferentes escalas prevalecerá el plano de escala más detallada.
- C. En las discrepancias entre planos de la misma escala prevalecerán los más específicos por razón de la materia.
- D. La Memoria de Ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del PBOM.

4. En caso que no sea posible resolver la discrepancia aplicando las reglas anteriores, se aplicarán aquellas interpretaciones que resulten mayores dotaciones de elementos estructurantes, un menor impacto sobre el medio ambiente, un mayor grado de protección del paisaje, así como las que supongan una mayor defensa del interés general.

5.El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá resolver las discrepancias interpretativas que se planteen en aplicación del presente PBOM aprobando las Instrucciones y Criterios Interpretativos que aclaren dichas discrepancias.

6. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

7. Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan, con origen en leyes, reglamentos o instrumentos de ordenación territorial vigentes, se considerarán como una transposición de ellas. A los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en esas disposiciones legales o instrumentos de ordenación del territorio en los que tienen su origen.

2

CAPÍTULO 2

VIGENCIA Y EFECTOS DEL PBOM

Artículo 1.6 Entrada en vigor y vigencia del Plan (N)

1.La entrada en vigor del presente PBOM se producirá al día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas.

2.El presente PBOM tiene vigencia indefinida hasta nueva redacción, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.

3.En el caso de la entrada en vigor sobrevinida de un instrumento de ordenación territorial y hasta que se produzca la adaptación del presente PBOM a sus determinaciones, prevalecerán sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con el presente PBOM.

Artículo 1.7 Efectos (N)

1. El PBOM, una vez publicada su aprobación definitiva y contenido, en la forma prevista legalmente, es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La entrada en vigor del PBOM produce los siguientes efectos:

- A. Publicidad: El derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.
- B. Ejecutoriedad: La facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el

Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones; en definitiva, todos los legalmente procedentes en razón de la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos oportunos.

- C. Obligatoriedad: El deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.
- D. Vinculaciones: Los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones quedarán al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- E. Declaración en situación de Fuera de Ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad y que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos concretados al efecto.

Artículo 1.8 Evaluación y seguimiento del PBOM (N)

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal, la Delegación con competencias en materia de ordenación y ejecución urbanísticas, elevará a la Junta de Gobierno Local cada cuatro años un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que deberá contemplar, al menos:

- A. El listado de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticos tramitados y aprobados durante dicho periodo, con un resumen de sus principales parámetros y sus fechas de tramitación, indicando los que se encuentran en curso de ejecución.
- B. Un resumen de la incidencia ambiental de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para el seguimiento de sus efectos en el medio ambiente.
- C. Un resumen de la incidencia económica, en términos de sostenibilidad económica, de cada actuación prevista ya ejecutada, o en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su evaluación y seguimiento.

Artículo 1.9 Innovaciones con carácter de Revisión del PBOM (N)

1. No se considerarán innovaciones del PBOM las determinaciones impuestas por la legislación o la planificación territorial o sectorial que sean contradictorias con las determinaciones del presente documento que sean de aplicación directa.

2. Se corresponde con el cambio del Modelo General de Ordenación Urbanística establecido

en este PBOM.

3. En todo caso, el PBOM deberá ser revisado cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- A. Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.
- B. Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.
- C. Por considerarse el PBOM desfasado, por haber transcurrido el plazo fijado para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

Artículo 1.10 Innovaciones con carácter de Modificación del PBOM (N)

1. No se considerarán innovaciones del PBOM las determinaciones impuestas por la legislación o la planificación territorial o sectorial que sean contradictorias con las determinaciones del presente documento que sean de aplicación directa.

2. Se entenderá así toda innovación de la ordenación urbanística establecida en el PBOM no contemplada en los supuestos de la Norma anterior (Revisión).

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificada, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

- A. El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.
- B. Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

C. En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

D. En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiere afectarle.

E. Corresponderá al Ayuntamiento de Bornos la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal.

4. No se considerarán modificaciones del PBOM:

- A. Los ajustes que los Planes de Ordenación Urbana realicen sobre la clasificación de suelo urbano en cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística vigente.
- B. Los ajustes motivados por los cambios de escala en la planimetría o resultantes de las mediciones reales sobre el terreno que no alteren, los criterios y directrices establecidos en el presente documento o los que fueren de aplicación.
- C. El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y sistema general viario, así como las sendas peatonales propuestas que realicen los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada del ámbito concreto; siempre respetando las características básicas y asegurando la funcionalidad prevista en el PBOM.
- D. La corrección de los simples errores materiales, de facto o aritméticos.

Artículo 1.11 Modificación de los Anexos de la Normativa Urbanística. Ordenanzas de Edificación y Urbanización (N)

1. La modificación del contenido de los anexos de esta Normativa relativa a las Ordenanzas de Edificación y Urbanización se podrá realizar, en virtud del art. 112 del RGLISTA, de forma independiente del instrumento de planeamiento al que acompañan.

2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos. Podrán contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el art. 78.2.g del RGLISTA que

cumplan lo establecido anteriormente.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización definidas en el artículo 78.2.h del RGLISTA y otras condiciones para regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios básicos.

Artículo 1.12 Usos y obras provisionales (N)

1. Sin perjuicio de la obligación de observar las determinaciones del Plan en los ámbitos de las actuaciones de transformación delimitadas (ATU.NU-D y ATU.ARI-D) por este Plan, así como en los ámbitos de desarrollo preferente para la delimitación de actuación de transformación urbanística (ADP-ATU.NU, AP-ATU.ARI y AP-ATU.AMU) que se encuentren pendientes de desarrollo urbanístico se podrán autorizar, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística que habrán de cesar y demoler sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización.

2. Se considera compatible con la ordenación urbanística aquella que, no estando prohibida, no dificulte o retrase el desarrollo de la ejecución del instrumento de ordenación. Se entienden que son compatibles con la ordenación urbanística el uso provisional de construcciones existentes en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística legalmente implantadas que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.

3. Se exigirán las condiciones y garantías establecidas en la regulación del artículo 284 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022) a los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones, su incidencia en la ejecución del planeamiento y las condiciones para la autorización de las obras y uso provisional.

Artículo 1.13 Edificios y usos fuera de ordenación (N)

1. Los edificios e instalaciones legalmente erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación. No obstante, el presente Plan, conforme a la legitimación que le otorga el artículo 84 de la LISTA diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

A. Situaciones de fuera de ordenación por total incompatibilidad con la nueva ordenación.

B. Situaciones de Incompatibilidad parcial.

2. Régimen de Fuera de Ordenación por Total Incompatibilidad.

A. Definición: El régimen de fuera de ordenación por total incompatibilidad con la nueva ordenación se aplica a aquellas instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que se encuentran en alguno de los siguientes supuestos:

- a. En los casos en los que las edificaciones, construcciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras en una posición en el que impidan la efectividad de su destino. No obstante, no se integran en este régimen de Total Incompatibilidad, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.
- b. En los casos en los que se encuentre la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo urbano

B. Intervenciones: En el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, no se podrán realizar en los edificios, construcciones e instalaciones. Tampoco se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

C. Usos:

- a. Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.
- b. Los usos desarrollados sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la legislación urbanística, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.
- c. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su

puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento, en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de Incompatibilidad parcial

- A. Aplicación: El régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial se aplica a los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o permitido según la calificación atribuida en los planos o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan.
- B. Intervenciones: Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de reparación y conservación y las obras de acondicionamiento para la mejora de habitabilidad o utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Se podrán autorizar las obras de reforma y de consolidación que no impliquen incremento de la ocupación, aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Zona de Ordenanza, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la Zona de Ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación que resultaren, de conformidad con la normativa urbanística, de este Plan en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán ser objeto de obras que –sin incrementar el volumen edificable– se encaminen a su renovación y modernización siempre condicionado a que acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental además del resto de intervenciones admitidas en los apartados anteriores para el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial. Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse, incluso,

obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de la edificación.

En aquellos ámbitos delimitados de actuaciones de transformación de reforma interior o de mejora urbana en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá –hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística– el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen edificatorio, siempre que se renuncie al mayor valor por la realización de estas obras.

- C. Usos. Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado 2.C.c del *Artículo 1.13. Edificios y usos fuera de ordenación* de esta Normativa. Además, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan.

4. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en el apartado 3 anterior aplicarán únicamente en los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de fuera de ordenación y, por lo tanto, no a la totalidad del edificio.

5. Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones localizadas en la zona de flujo preferente y, por tanto, con riesgo de inundaciones, que se encuentre a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con establecido con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana quedarán sujetas al régimen establecido en el artículo 9 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril); en los demás casos quedarán sujetas a la limitaciones que se disponen para los usos en la zona de flujo preferente en el artículo 9 bis del citado Reglamento.

6. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas”, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de

adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por la presente Normativa Urbanística.

7. Las precedentes tolerancias de este artículo –que se formulan de conformidad con la habilitación que le otorga a este planeamiento el artículo 84 de la LISTA no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas Urbanísticas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con el presente Plan.





TÍTULO II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL
SUELO Y LAS EDIFICACIONES

1

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1 Clasificación del suelo (N)

El PBOM clasifica la totalidad del suelo del término municipal en dos clases de suelo:

- A. Suelo urbano: Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.
 - b. Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
 - c. Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.
- B. Suelo rústico: Se corresponden con el resto de terrenos que no se clasifican como suelo urbano.

Artículo 2.2 Categorías del suelo rústico (N)

1. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SR-EPLS). Esta categoría incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios

públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

2. Suelo rústico preservado por la existencia de riesgos (SR-PER). Esta categoría incluye los terrenos donde se acredite la prevalencia de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

3. Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística (SR-POTU). Esta categoría incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

4. Suelo rústico común (SR-C). Esta categoría incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

2

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1ª. Definición de suelo urbano y de solar

Artículo 2.3 Suelo urbano (N)

La establecida en el punto A del *artículo 2.1. Clasificación del suelo* de esta Normativa en virtud de lo dispuesto en el art. 13 de la LISTA y desarrollado en el art. 19 del RGLISTA.

Artículo 2.4 Solar (N)

1. A los efectos del art. 13.3 de la LISTA y desarrollado en el art. 19 del RGLISTA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- A. Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- B. Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- C. Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

2. La condición de solar se extingue:

- A. Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- B. Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Sección 2ª. Actuaciones urbanísticas (AU)

Artículo 2.5 Actuaciones Urbanísticas según la LISTA (N)

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en los objetivos de las actuaciones de transformación urbanística, destinadas a la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI de la LISTA.

Artículo 2.6 Actuaciones Urbanísticas en el PBOM (N)

1. Corresponde al PBOM, con el diseño del modelo de ordenación urbanística detallada, concretar el régimen urbanístico que le corresponde a cada suelo según el tipo de actuaciones, siempre conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. Se consideran Actuaciones Urbanísticas las siguientes:

- A. Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
- B. Actuaciones puntuales para la obtención de alguna dotación perteneciente a un sistema general o locales.
- C. Actuaciones puntuales para completar la urbanización o mejorarla ambiental y/o infraestructural.
- D. Actuaciones de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, en su caso; ello conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.
- E. Actuaciones de edificación precisas para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, conforme a lo establecido en legislación urbanística vigente.

Sección 3ª. Actuaciones de transformación urbanística (ATU)

Artículo 2.7 Actuaciones de Transformación Urbanística según la LISTA (N)

Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

Artículo 2.8 Actuaciones de Transformación Urbanística en el PBOM (N)

1. Se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística las siguientes:

A. Actuaciones de Mejora Urbana (AMU):

- a. Se corresponden con las actuaciones sobre una parcela o sobre un conjunto de ellas, para el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
- b. Podrán delimitarse áreas de actuación, continuo o discontinuo, conforme a lo establecido en el PBOM, previa propuesta de delimitación motivada; cuyo contenido será el determinado en la legislación urbanística vigente.
- c. En ningún caso la delimitación del área podrá contradecir las determinaciones que de este PBOM.
- d. Deberán ser debidamente justificadas y motivadas para la regeneración de la ciudad existente conforme al art. 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los arts. 79, 80, 81, 82 y 83 del RGLISTA.
- e. En cualquier caso, se ajustarán a lo establecido en el art. 27 LISTA y en el 47 RGLISTA.

B. Actuaciones de Reforma Interior (ARI):

- a. Tienen por objeto:
 - I) Una nueva ordenación urbanística de un ámbito concreto por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de la modificación de los usos existentes o análogas que hagan necesaria su reforma o renovación de la urbanización.
 - II) En los vacíos urbanos, establecer su ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesario su revisión.
- b. El ámbito de estas actuaciones se delimitará bien por el propio PBOM o bien mediante la delimitación de un ámbito de actuación a ordenar detalladamente por el Plan de Reforma Interior (PRI), no pudiendo contradecir en este caso las determinaciones del PBOM.
- c. Podrán delimitarse áreas de actuación conforme a lo que el correspondiente PBOM establezca, previa propuesta de delimitación motivada; cuyo contenido será el determinado en la legislación urbanística vigente.
- d. La transformación de los vacíos urbanos que no cuenten con ordenación detallada

o teniéndola, se considera necesaria su revisión, se realizará mediante este tipo de actuación de transformación.

- e. Deberán ser debidamente justificadas y motivadas para la regeneración de la ciudad existente conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los arts. 79, 80, 81, 82 y 83 del RGLISTA.
- f. En cualquier caso, se ajustarán a lo establecido en el art. 29 LISTA y el 48 RGLISTA.

Sección 4ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo: el suelo y el subsuelo**Artículo 2.9 En relación con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (N)**

1. De acuerdo con el art. 15.1 y 2 de la LISTA:

- A. La clasificación, categoría y las restantes determinaciones de ordenación territorial y urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones y equipamientos a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad.
- B. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en esta ley, de conformidad con la normativa básica estatal.

2. El régimen urbanístico será el establecido en la legislación vigente y en razón a las determinaciones del PBOM.

Artículo 2.10 En relación con el subsuelo (N)

1. De acuerdo con el art. 15.3 de la LISTA:

- A. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.

- B. De acuerdo a ello, el instrumento urbanístico que califique parcelas como sistema general o local especificará si la afección atañe a la totalidad del inmueble o si la afección demanial se limita al suelo o vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial y podrá ser enajenado por la Administración titular para su uso y destino como aparcamiento o cualquier uso que se prevea en el planeamiento.

Artículo 2.11 Derechos generales. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo (N)

1. De acuerdo con el art. 16 de la LISTA:

- A. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo está integrado por el derecho de disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística.
- B. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación que se regulan en la presente ley, y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
- C. De igual modo, forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo el derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística, en la forma establecida en la ley.

Artículo 2.12 Deberes generales. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo (N)

1. De acuerdo con el art. 15.3 de la LISTA:

- A. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo los siguientes deberes:
- a. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- b. Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en esta ley.
- c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo. d) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la

calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado 1 es condición para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos, sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades que contravengan las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 2.13 Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano (N)

1. De acuerdo con el art. 18 de la LISTA:

- A. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:
- a. Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
- b. Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
- c. Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.
- B. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano los siguientes deberes:
- a. Ejecutar, en su caso, la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.
- b. Realizar la edificación en las condiciones y plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.
- c. Conservar la edificación para que mantenga las condiciones requeridas para su ocupación y, en su caso, rehabilitarla para que las adquiera.
- d. Participar o solicitar la expropiación en las actuaciones de transformación urbanística que se promuevan por iniciativa pública.
- e. Participar en la ejecución urbanística en el régimen de distribución de beneficios y cargas cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Sección 5ª. Régimen de las actuaciones urbanísticas

Artículo 2.14 De mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (N)

1. En relación con las edificaciones existentes, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, será posible ocupar las superficies de espacios libres o dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privado, tales como vestíbulos, descansillos, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo; no computando a efectos de los cálculos de ocupación del suelo ni de la intensidad edificatoria, así como tampoco con las separaciones a linderos, bien sean públicos o privados.

2. Las anteriores especialidades se aplicarán también a las obras que tengan como finalidad conseguir reducir, al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, así como del de agua, conforme a las previsiones del artículo 24 apartado 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015; no obstante, con carácter preferente, las correspondientes construcciones e instalaciones se localizarán en cubiertas y fachadas interiores.

3. Cuando las actuaciones previstas en los dos apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, las obras pertinentes, estarán condicionada y sujeta a informe favorable del órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.

Artículo 2.15 De dotación (N)

1. Tienen por objeto la obtención de suelos dotacionales públicos, generales o locales, siempre que no estén incluidos en actuaciones de transformación urbanística.

2. La obtención del suelo se realizará mediante acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación detallada correspondiente o en su defecto, mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

3. Cuando así se prevea en el instrumento de planeamiento urbanístico los propietarios afectados tendrán el deber de costear y urbanizar dichas dotaciones públicas; debiendo considerarse las oportunas compensaciones entre ellos mediante actuaciones asistemáticas.

Artículo 2.16 Para mejorar o completar la urbanización (N)

1. Tiene por objeto la realización de alguna obra de urbanización para la mejora del espacio público, de las redes infraestructurales, así como para su mejora ambiental y paisajística mediante la eliminación de redes aéreas locales, la mejora vegetal y la consecución de una movilidad sostenible mediante la implementación de viario con uso preferencial no motorizado y/o peatonal

2. Los propietarios tendrán que asumir los costes de urbanización previstos incluido la obtención de los terrenos necesarios para la realización de las obras.

Artículo 2.17 De las actuaciones edificatorias (N)

1. Se corresponden con:

- A. Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- B. Las de rehabilitación edificatoria.
- C. Las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existente, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que supongan su mejor, reforma o ampliación.
- D. Las que tienen por objeto la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano pudiendo consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. De acuerdo con el art. 88 LISTA, la ejecución urbanística comprende la directa realización, en las parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al compromiso del deber de conservación y rehabilitación.

3. En los casos de nueva edificación o de sustitución, los propietarios del suelo tienen el deber de:

- A. Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para que adquieran la condición de solar y el deber de edificar en los plazos y en las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación.
- B. Ceder, si procede, y de manera previa a la ejecución de la edificación, los terrenos destinados a viales necesarios para que la parcela cuente con la condición de solar; en este supuesto, el propietario podrá optar bien por ceder el suelo y mantener la propiedad del subsuelo mediante la constitución de un complejo inmobiliario urbanístico o bien

ceder el suelo y subsuelo computándose la edificabilidad sobre el total de la parcela privada.

- C. En las actuaciones de mantenimiento, conservación y rehabilitación, los propietarios tienen la obligación de asumir el coste de las obras precisas para realizar estas actuaciones hasta el límite del deber legal de conservación.
4. Las actuaciones edificatorias se corresponden con lo señalado en el art. 281 del RGLISTA.
 5. Los actos sujetos a licencia urbanística municipal son los que se relacionan en el art. 137 de la LISTA.
 6. Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa son los que se relacionan en el art. 138 de la LISTA.
 7. El régimen relativo a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de dicha ejecución es el que se relaciona en el art. 136 de la LISTA.

Sección 6ª. Régimen de las actuaciones de transformación urbanística

Artículo 2.18 De mejora urbana (N)

1. Se corresponden con lo establecido en el art. 27 de la LISTA y desarrollado por el 47 del RGLISTA.
2. Los deberes son los que se detallan en el art. 28 de la LISTA y desarrollado por el 49 RGLISTA.
3. El derecho de propiedad es el que se regula en el art. 46 del RGLISTA.

Artículo 2.19 De reforma interior (N)

1. Se corresponden con lo establecido en el art. 29 de la LISTA y desarrollado por el 48 del RGLISTA.
2. Los deberes son los que se detallan en el art. 30 de la LISTA y desarrollado por el 49 RGLISTA.
3. El derecho de propiedad es el que se regula en el art. 46 del RGLISTA.

Artículo 2.20 Propuesta de delimitación de ATU (N)

1. De acuerdo con el art. 25 de la LISTA:

- A. La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, de mejora urbana y de reforma interior corresponde al PBOM; conforme a las determinaciones que en estos instrumentos se contengan podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación.
- B. La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.
- C. El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará conforme al art. 45 del RGLISTA, de acuerdo a las siguientes reglas:
 - a. El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.
 - b. La tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, y en el caso de suelo rústico no delimitado por el PBOM como ATU.NU, se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será emitido en el plazo de un mes.
- D. El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legítima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.
- E. El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.
- F. La propuesta, y su contenido, de la delimitación y del procedimiento para su aprobación son los señalados en los arts. 43. 44 y 45, respectivamente, del RGLISTA.

Sección 7ª. Áreas de reparto y aprovechamientos urbanísticos

Artículo 2.21 Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística (ATU) (N)

1. De acuerdo con el art. 26 de la LISTA:
 - A. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.
 - B. A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto (para ATU.ARI y ATU.NU), de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.
 - C. En cada área (ámbito ATU.ARI o ATU.NU), de reparto se determinará el aprovechamiento medio que le corresponde, que vendrá determinado por el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidas y afectadas a su destino.
 - D. El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.
 - E. El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística.
2. De acuerdo con el art. 53.2 del RGLISTA. las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados. Entendiendo que siempre en las actuaciones de ATU.ARI la distribución de cargas y beneficios se realizará en régimen de equitativa distribución de cargas y beneficios.

Artículo 2.22 El aprovechamiento urbanístico (N)

1. De acuerdo con el art. 52 de la RGLISTA:
 - A. El aprovechamiento urbanístico es el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo. El aprovechamiento urbanístico se determinará como sigue:

- a. Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, el instrumento establecerá coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación.
 - b. Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general. Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.
 - c. Adicionalmente, los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer justificadamente otros coeficientes para considerar las circunstancias especiales del ámbito que pueden afectar al contenido económico de los suelos, tales como su localización o las cargas extraordinarias de urbanización que se prevean.
 - d. A los efectos de este apartado, las parcelas destinadas a sistemas generales o locales y las superficies edificables de los complejos inmobiliarios destinadas a estos usos no tendrán aprovechamiento urbanístico.
- B. El aprovechamiento objetivo es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela.
 - C. El aprovechamiento subjetivo de un ámbito o parcela es el que corresponde a los propietarios y, en su caso, al responsable de la promoción de la actuación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
 - D. El aprovechamiento medio es aquel que corresponde a un área de reparto y se determina por la relación entre el aprovechamiento objetivo de la actuación de transformación urbanística correspondiente y su superficie, medida en metros cuadrados de suelo. Formarán parte de esta superficie los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a la actuación para su obtención y se descontarán de la misma los terrenos destinados a sistemas generales y locales que ya se encuentren obtenidos y que mantengan esta condición en el instrumento de ordenación urbanística.
 - E. El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

Artículo 2.23 Equidistribución y distribución de beneficios y cargas. ATU en suelo urbano y suelo rústico (N)

1. En relación con el art.53 del RGLISTA, para las actuaciones de transformación en suelo urbano y rústico, se establece lo siguiente:

- A. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se desarrollarán en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.
- B. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.

En cada área, el procedimiento de distribución de cargas y beneficios se ajustará a lo establecido en el art. 135 del RGLISTA.

- C. Cuando esté prevista la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística, el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto, conformada por los terrenos del ámbito de ordenación y de los sistemas generales adscritos al mismo, que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.
- D. Cada una de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización que contempla el presente PBOM a través de los ámbitos de desarrollo preferente, se corresponderá con un Área de Reparto, siendo los correspondientes instrumentos de la ordenación detallada los que establezcan los aprovechamientos y compensaciones oportunas, bajo las directrices y criterios que para ellos se establecen en las fichas incluidas la Memoria de Ordenación del PBOM.

- E. En el mismo sentido, los futuros instrumentos de ordenación detallada contendrán las determinaciones orientadas a establecer un equilibrio entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de las actuaciones de transformación urbanística que se delimiten por los instrumentos de ordenación detallada.

Artículo 2.24 Equidistribución de beneficios y cargas en las actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación urbanística (ATU) (N)

1. Conforme al art 135. del RGLISTA, se estará a:

- A. La distribución de cargas y beneficios dentro de cada actuación se ajustará a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, en la LISTA y a los criterios establecidos en el RGLISTA.
- B. El principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados es de aplicación tanto a los instrumentos de ordenación como a los instrumentos de ejecución. Con esta finalidad:
 - a. Los instrumentos de ordenación general y detallada establecerán respectivamente, entre los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para la intervención en la ciudad existente, los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo. Con base en dichos criterios, el instrumento de ordenación urbanística que delimite una actuación de transformación urbanística deberá motivar la adscripción de los sistemas generales y locales a los distintos ámbitos ATU a efectos de la cesión de los suelos y, en su caso, la exención total o parcial. En todo caso, habrán de asegurar el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido y deberán prever la posible ejecución anticipada de las correspondientes infraestructuras, sistemas generales y locales y los mecanismos para la redistribución de las cargas de acuerdo con lo desarrollado en el art. 254 del RGLISTA.
 - b. Los instrumentos de ejecución atenderán a los criterios de equidistribución de beneficios y cargas desarrollados en el presente Título.
- C. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación de referencia o de la unidad de ejecución correspondiente, cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a éste último.

Artículo 2.25 Aprovechamiento urbanístico de las ATU de mejora urbana (N)

1. De acuerdo con el art. 54 del RGLISTA:

- A. Conforme al artículo 28.a de la LISTA, en las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el art. 49 del RGLISTA.

Artículo 2.26 Aprovechamiento urbanístico de las ATU de reforma interior (N)

1. De acuerdo con el art. 55 del RGLISTA:

- A. Conforme al art. 30.a de la LISTA, en las actuaciones de reforma interior deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el art. 49 de la LISTA.
- B. En el caso de actuaciones de reforma interior que ordenen vacíos urbanos, la entrega de suelo se corresponderá con el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
- C. Cuando las actuaciones se delimiten sobre ámbitos en proceso de transformación se tendrán en consideración los deberes ya satisfechos.

Artículo 2.27 Aprovechamiento urbanístico de las ATU de nueva urbanización en suelo rústico (N)

1. Conforme al art. 56. del RGLISTA, y de acuerdo con el art. 32.b de la LISTA, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Sección 8ª. Derechos y deberes**Artículo 2.28 Deberes de la promoción (N)**

1. Conforme al art. 49 del RGLISTA:

- A. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los arts. 28 y 30 de la LISTA, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo. Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.
- B. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

- a. En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.
 - b. Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.
 - c. En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.
- C. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución. En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.
- D. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:
- a. Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.
 - b. Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus

miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.

- c. Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.
- d. Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.
- E. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente en el instrumento de ordenación urbanística detallada que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, podrá eximirse del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo a actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que tengan por objeto sustituir infraviviendas por viviendas destinadas al realojamiento y retorno que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

Artículo 2.29 Derechos de la propiedad del suelo (N)

1. De acuerdo con el art. 46 del RGLISTA:

- A. El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística incluye, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y en la LISTA, las siguientes facultades:
 - a. El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística propuestas, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.
 - b. El derecho de elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de su ordenación y ejecución.
 - c. El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones que cuenten con la ordenación detallada aprobada, en el régimen de distribución de cargas y beneficios que corresponda, conforme a lo previsto en lo señalado en la LISTA para “La Ejecución Urbanística”.
 - d. La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 284.
- B. El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos incluidos en el ámbito de una

actuación de transformación urbanística se ejercerá de forma compatible con las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística respecto al desarrollo previsto para su ejecución.

- C. El derecho a materializar mediante la edificación el aprovechamiento urbanístico en los solares resultantes de la ordenación estará condicionado al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de las condiciones y garantías establecidas en el Reglamento que permiten simultanear las actuaciones edificatorias y de urbanización.





TÍTULO III

REGULACIÓN DE USOS

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1 Definición y concepto de los diferentes usos (N)

En virtud de lo establecido por el Anexo de Definiciones de la LISTA, se distinguen cuatro tipos de usos en lo relativo a los instrumentos de ordenación general y detallada:

- A. Uso global
- B. Uso pormenorizado
- C. Uso compatible
- D. Uso alternativo

Artículo 3.2 Concepto de Uso Global (N)

1. Aquel que, en su ámbito de suelo urbano o de una actuación de transformación urbanística, se caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. Entendiéndolo como cualquier tipo de utilización edificatoria o constructiva, en general, de un terreno incluido el subsuelo y el vuelo.

2. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse uno de ellos como uso global o todos en igualdad de proporción; pudiendo ser: Residencial, Turístico, Servicio, Productivo y Dotacional.

Artículo 3.3 Concepto de Uso Pormenorizado (N)

1. Aquel que la ordenación detallada asigna a un suelo, parcela, manzana o terrenos concretos, incluyendo el subsuelo y el vuelo.

- A. Este concepto de uso se corresponde con los diversos en que se pueden dividir los usos globales.
- B. Será el instrumento de ordenación detallada el que defina los usos pormenorizados de su ámbito de ordenación, debiendo regular también la compatibilidad entre los mismos, propiciando la diversidad y flexibilidad entre los diferentes usos pormenorizados, tanto públicos como privados, con objeto de lograr una adecuada complejidad y multifuncionalidad urbana.
- C. En el caso de actuaciones de nueva urbanización, el respectivo instrumento de ordenación detallada será también el que defina los usos pormenorizados, si bien teniendo en cuenta las directrices y determinaciones establecidas por este PBOM.

Artículo 3.4 Concepto de Uso Característico (N)

Aquel que compone el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.

Cuando supone la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se considera uso exclusivo.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil total del inmueble.

Artículo 3.5 Concepto de Uso Compatible (N)

Aquel que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito; si bien:

- A. En suelo urbano y en ámbitos de actuaciones de transformación debe garantizarse el destino de más del 50 % de la edificabilidad a los usos globales.
- B. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

Artículo 3.6 Concepto de Uso Alternativo (N)

Aquel que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.

2

CAPÍTULO 2

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Sección 1ª. Relación de usos globales

Artículo 3.7 Uso Residencial (N)

Se corresponde con aquellos destinados a cubrir las necesidades de vivienda de las personas, pudiendo ser de carácter permanente o estacional y debiendo especificar si se trata de vivienda libre o de vivienda protegida.

Artículo 3.8 Uso Turístico (N)

Se corresponde con aquellas actividades destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento temporal de las personas y de proporcionar actividades recreativas vinculadas a dichos usos.

Artículo 3.9 Uso Servicios (N)

Se corresponde con aquellas actividades lucrativas relacionadas con el comercio de bienes de consumo y de apoyo al uso cotidiano y necesario de la población, y con las actividades ligadas a la vida recreativa no incluida en el uso turístico.

Artículo 3.10 Uso Productivo (N)

Se corresponde con las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, a la manufactura y manipulación de materiales, a la producción artesanal, al uso industrial en general y al almacenamiento masivo de productos.

Artículo 3.11 Uso Dotacional (N)

Se corresponde con las actividades, públicas o privadas, destinados a la prestación y satisfacción de los servicios básicos demandados por la población, para su uso colectivo y generalizado, así como a los servicios técnicos que cubren las necesidades básicas de la demanda poblacional.

Sección 2ª. Relación de usos pormenorizados

Artículo 3.12 Usos pormenorizados de carácter residencial (N)

1. Unifamiliar: Se corresponde con aquellas viviendas ubicadas en parcelas o edificios independientes.
2. Plurifamiliar: Se corresponde con aquellas vivienda situadas en edificios donde conviven de forma colectiva.

Artículo 3.13 Usos pormenorizados de carácter turístico (N)

1. Alojamientos turísticos: Se corresponde con aquellos usos destinados al alojamiento temporal de personas, ya sea en régimen hotelero o en alojamientos de uso turístico.
2. Actividades turísticas: Se corresponde con aquellos usos recreativos asociadas a la actividad turística (actividades deportivas desarrolladas en estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo u otros, las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos, balnearios y spas y similares).

Artículo 3.14 Usos pormenorizados de carácter servicios (N)

1. Comercial: Se corresponde con aquellos destinados a la compra-venta de bienes de consumo
2. Oficinas: Se corresponde con aquellas actividades laborales basadas en el intercambio de servicios, prácticas y conocimientos.
3. Recreativo: Se corresponde con aquellos usos de ocio y disfrute no asociados a la actividad turística.

Artículo 3.15 Usos pormenorizados de carácter productivo (N)

1. Productivo artesanal: Se corresponde con aquellas actividades industriales de poca entidad destinadas a la manufactura de productos.

- 2. Industrial: Se corresponde con aquellas actividades industriales de cierta entidad destinadas a la fabricación de bienes y manipulación de materiales a gran escala.
- 3. Almacenamiento: Se corresponde con aquellas actividades destinadas al acopio de materiales de forma masiva o vinculados con alguna actividad industrial.
- 4. Logístico: Se corresponde con aquellas actividades destinadas a la gestión de mercancías, transporte y/o gestión de procesos a gran escala.

Artículo 3.16 Usos pormenorizados de carácter dotacional (N)

Tanto público como privado, que incluye:

- 1. Equipamientos comunitarios:, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, y se distinguen:
 - A. Equipamientos básicos: Dan un servicio directo a los ciudadanos
 - B. Equipamientos de gestión: Propios de la gestión administrativa pública.
- 2. Alojamiento protegido: Destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.
- 3. Espacios libres: Constituidos a su vez por:
 - A. Espacios libres (Plazas, áreas peatonales, áreas de juegos): Integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población
 - B. Zonas verdes (parques y jardines): Integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.), además de las propias de su calificación urbanística.
- 4. Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.
- 5. Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos,

(mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).

Artículo 3.17 Correlación de los usos globales y pormenorizados (N)

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	Unifamiliar
	Plurifamiliar
TURÍSTICO	Alojamientos turísticos
	Actividades turísticas
SERVICIOS	Comercial
	Oficinas
	Recreativo
PRODUCTIVO	Productivo artesanal
	Industrial
	Almacenamiento
	Logístico

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
DOTACIONAL	Equipamientos comunitarios	Básicos	Asistencial
			Cultural
			Deportivo
			Docente
			Funerario
			Mercado de abastos
			Religioso
			Sanitario
			Social
		de Gestión	Administrativo
			Defensa
			Judicial
			Protección civil
	Espacios libres	Espacios libres	Plazas
			Áreas peatonales
			Áreas de juegos
		Zonas verdes	Parques
			Jardines
	Movilidad	Redes	Aparcamientos
Carreteras			
Carriles bici			
Viario urbano			
Estructuras		Estaciones	
		Puertos y aeropuertos	
		Centros de transporte	
		Intercambiadores	
Infraestructuras	Redes generales		
	Servicios técnicos		

Artículo 3.18 Compatibilidad de usos (N)

El Plan establece 4 clases de usos atendiendo a su grado de implantación, distinguiendo:

- Uso pormenorizado característico (PO)
- Uso compatible (CO)
- Uso alternativo (AL)
- Uso prohibido (P)

Se incluye a continuación un cuadro detallado en el que se vinculan las diferentes calificaciones establecidas por el presente documento (en los “planos 1.1, 1.2 y 1.2. Usos y Calificaciones” y en el Título IX. Normas Básicas de la Edificación y Condiciones Particulares de las Distintas Calificaciones de Suelo Urbano) al grado de implantación de los usos pormenorizados contemplados.

Calificación asignada por el Plan	Uso pormenorizado	RESIDENCIAL		TURÍSTICO			SERVICIOS				PRODUCTIVO					DOTACIONAL EQ. PÚBLICO			DOTACIONAL EQ. PRIVADO			
		Residencial unifamiliar	Residencial plurifamiliar	Establecimientos hoteleros	Apartamentos turísticos	Actividades turísticas	Comercial	Oficinas	Recreativo	Gran superficie	Artesanal	Pequeña industria	Industrial	Logístico	Estaciones de servicio	Docente	Deportivo	Resto de dotaciones	Docente	Deportivo	Resto de dotaciones	
Uso global	Calificación																					
RESIDENCIAL	Tradicional CH (T-CH)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	P	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Manzana Cerrada CH (MC-CH)	CO / AL	PO	CO / AL	CO / AL	CO	CO / AL	CO / AL	CO	CO	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Popular (UF-PO)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	P	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Ordinaria (UF-OR)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	P	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Los Molinos (UF-LM)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	P	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Los Sauces (UF-LS)	PO	P	CO / AL	CO / AL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Aislada (UF-AI)	PO	P	CO / AL	CO / AL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Plurifamiliar Manzana Cerrada (PF-MC)	CO / AL	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO	CO	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Coto de Bornos (UF-CB)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	P	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Unifamiliar Ensanche (UF-EN)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	P	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Manzana Regular Monasterio (MR-MO)	PO	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Manzana Regular San Isidro (MR-SI)	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
TURÍSTICO	Alojamientos turísticos (TUR)	CO / AL	CO / AL	PO	PO	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	P	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
SERVICIOS	Servicios (SER)	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	PO	PO	PO	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
PRODUCTIVO	Productivo (PR)	P	P	P	P	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	PO	PO	PO	PO	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
	Productivo Artesanal (PRA)	P	P	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	P	PO	CO	P	P	P	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL	CO / AL
DOTACIONAL	Equipamiento Público	CO *	CO *	P	P	P	CO *	CO *	P	P	P	P	P	P	P	PO	PO	PO	P	P	P	P
	Equipamiento Privado	CO *	CO *	P	P	P	CO *	CO *	P	P	P	P	P	P	P	AL	AL	AL	PO	PO	PO	PO

3

CAPÍTULO 3

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Sección 1ª. Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 3.19 Actividades permisibles y condiciones de la edificación (N)

1. Solamente podrán instalarse en los diferentes suelos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a su Zona de Suelo Urbano y su Calificación.

Artículo 3.20 Uso en los sótanos (N)

1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:
 - A. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
 - B. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
 - C. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma

específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en los *Títulos VII y VIII* de esta Normativa, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en esta Normativa (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los sótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

Artículo 3.21 Dotación de aparcamientos (N)

1. Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en esta Normativa para estacionar un vehículo de motor de más de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan esta normativa para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
 - A. Cuando, el número total de plazas resultantes de la aplicación de esta Normativa sea igual o inferior a seis (6).
 - B. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a doscientos (200) m².
 - C. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
 - D. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.
 - E. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la

dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

5. El contenido del presente precepto tiene rango de Ordenanza y, por tanto, podrá ser desarrollado o alterado mediante Ordenanza específica.

Artículo 3.22 Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales Servicios y Productivo (N)

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Servicios y Productivo, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- A. Garantizar el cumplimiento de las normas de prevención acústica (Decreto 326/2003 o norma que lo sustituya).
- B. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- C. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Servicios y Productivo permitidos por las condiciones particulares de cada Calificación, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En suelo de uso global distinto al Productivo queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

- A. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo urbano descritas en el *artículo 3.46. Usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano* de la Normativa.
- B. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- C. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón. Fabricación de aglomerados asfálticos.

- D. Industrias agroalimentarias e industrias textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho.
- E. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a doscientos (200).
- F. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- G. Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
- H. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.
 - I. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados. Fábricas de piensos compuestos.
 - J. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros. Fabricación de fibras minerales artificiales.
 - K. Instalaciones de fabricación de explosivos.

Sección 2ª. Uso Residencial

Artículo 3.23 Usos pormenorizados y categorías (N)

1. El uso residencial, a los efectos del presente Plan, es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que se desarrollen otros usos en ella. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones con fines turísticos.

2. Se distinguen dos categorías (usos pormenorizados):

- A. Unifamiliar:
 - a. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación

en edificio aislado.

- b. Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar, caracterizada porque las viviendas aparecen como un conjunto de edificaciones aisladas sobre una misma parcela o incluso integradas en un sólo edificio agrupadas horizontalmente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un Condominio de Unifamiliares (CU). Este Condominio de Unifamiliares podrá contener, o no, una subparcela configurada como elemento común de la totalidad de las subparcelas en las que se sitúan cada vivienda unifamiliar del conjunto. Si así fuera, la superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares, y deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico del Condominio de Unifamiliares correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de las subparcelas donde se localizan las viviendas y la subparcela configurada como elemento común del conjunto de la actuación.
- B. Plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa:
 - A. Vivienda libre: A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen establecido por la legislación vigente en la materia para la vivienda protegida.
 - B. Vivienda protegida: A los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos ámbitos de actuaciones de transformación obligados a ello. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera supletoria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de estas sea el establecido por la legislación vigente en la materia. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles

permitidos los pormenorizados de servicios (en las categorías de oficinas y pequeño comercio) y los de equipamiento comunitario, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas protegidas posibilitado por el Plan.

4. Las edificaciones con uso residencial únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las Calificaciones podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.

Artículo 3.24 Aplicación (N)

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- A. En las obras de nueva edificación.
- B. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

Artículo 3.25 Condiciones de uso y programa de la vivienda (N)

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo, y una superficie mínima de treinta y cinco (35) metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
4. La vivienda o alojamiento incurrirá en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:
 - A. Una vivienda con 1 o 2 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 35 m² útiles de superficie.
 - B. Una vivienda con 3 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 50 m²

útiles de superficie.

- C. Una vivienda con 4 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 60 m² cuadrados útiles de superficie.
- D. Una vivienda con 5 o más personas residentes en ella, dispondrá de una superficie útil mayor o igual a la resultante de aplicar la siguiente fórmula $S = 25 + (10 \times N)$, donde N es el número de personas y S es la superficie útil mínima necesaria de la vivienda, incurriendo en caso de incumplir esta condición en una situación de sobreocupación de la vivienda.

Artículo 3.26 Vivienda exterior y vivienda interior (N)

1. Vivienda exterior

- A. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
- B. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

2. Vivienda interior. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores en las siguientes condiciones:

- A. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- B. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo en viviendas de un dormitorio, donde bastará con un (1) hueco en la pieza de mayor superficie.

Artículo 3.27 Altura de los techos (N)

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 3.28 Accesos comunes a las viviendas (N)

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación y a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte (20) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 3.29 Dotación de aparcamientos (N)

Como mínimo se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda. Todo ello salvo lo dispuesto en el punto 2 del artículo 7.34. *Sótanos* de la presente normativa para el ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 3.30 Cambio de uso de local en planta baja a vivienda (N)

1. En las plantas bajas de los edificios plurifamiliares existentes que se han destinado originariamente a servicios terciarios se admitirá el cambio de uso a vivienda en las condiciones indicadas en el apartado siguiente.

2. Condiciones para la admisibilidad del cambio de uso de local en planta baja a vivienda.

- A. Condiciones de habitabilidad de las viviendas situadas en planta baja: son las ordinarias establecidas en los artículos anteriores. En todo caso, se respetarán las alturas libres mínimas establecidas en el *Título VII. Las condiciones generales de la edificación*.
- B. Privacidad: en el entorno de la fachada se podrán disponer sistemas que garanticen la privacidad de las viviendas, tales como vallados o jardineras, a una distancia máxima de 5 metros, siempre que se mantenga un paso público de 2,50m. de anchura.
- C. Accesibilidad: se deberán respetar las condiciones que garantizan la accesibilidad universal y la eliminación de barreras arquitectónica.
- D. Condiciones estéticas: las fachadas de las nuevas viviendas se adaptarán a la composición y materiales del edificio en que se ubiquen. El proyecto deberá de documentar gráficamente la coherencia de la composición de las fachadas
- E. Condiciones higiénicas: la ventilación de los baños, aseos calderas y cocinas deberán hacerse preferentemente a cubierta y donde no resulte viable podrán ventilarse al exterior. Las campanas extractoras de las cocinas deberán disponer de un sistema de filtros, que garantice la eliminación de olores.
- F. Condiciones de las dotaciones: las instalaciones y servicios de la vivienda (abastecimiento

de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.) deberán acometer desde arquetas, cajas de contadores y acometidas centralizadas comunes al inmueble.

- G. Condiciones de seguridad: se deberá de garantizar el aislamiento térmico y acústico establecido en la legislación vigente. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá la reglamentación vigente.

Sección 3ª. Uso Turístico

Artículo 3.31 Usos pormenorizados y categorías (N)

1. El uso global Turístico comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A. Establecimiento hotelero: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de la presente Normativa y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de febrero).
 - B. Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.
 - C. Campings: Aquellos recintos en relación con el medio rural dedicados al albergue de personas o vehículos camperizados (caravanas, campers, etc) conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios. Esta clase de uso, a los efectos de la presente Normativa y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (Decreto 26/2018, de 23 de enero).
 - D. Actividades turísticas: Se corresponde con aquellos usos recreativos asociadas a la actividad turística (actividades deportivas desarrolladas en estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo u otros, las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o

botánicos, balnearios y spas y similares).

Artículo 3.32 Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (N)

1. La calificación específica del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero:
 - A. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan o por los instrumentos de ordenación detallada con el uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso compatible en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.
 - B. En las parcelas calificadas con este uso pormenorizado, se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de Oficinas, Comercio y Recreativo, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela.
 - C. No obstante, en las fichas de las actuaciones de transformación o, en su caso, el Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación pueden posibilitar otras compatibilidades con otros usos.
2. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado Establecimiento Hotelero:
 - A. En todas las parcelas a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a los usos pormenorizados de Establecimiento Hotelero o Apartamento Turístico.
 - B. Como uso compatible en parcelas con cualquier calificación pormenorizada diferente, excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida, en la que tendrá la consideración de uso prohibido.
 - C. En parcelas con calificación diferente en las que se implanten Establecimientos Hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del Establecimiento Hotelero. No obstante, en las normas particulares de aplicación para alguna Calificación se podrá restringir dicha compatibilidad.
 - D. Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero para las categorías de Establecimientos Hoteleros

o norma que lo sustituya.

- E. d. Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un Establecimiento Hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros

- A. Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a Establecimientos Hoteleros, serán de aplicación:

- En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
- En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

B. Accesibilidad

- Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Estas habitaciones y los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente de normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

C. Sótanos

- En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 3.1.8, apartado 3 y artículo 5.3.18 apartado 4 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

D. Aseos

- Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto 47/2004, de 10 de febrero para las categorías de establecimientos hoteleros.

E. Dotación de aparcamientos

- Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

F. Condiciones de salubridad

- Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones del Código Técnico de la Edificación en la materia.

G. Suministro de agua potable

- Contará con las dotaciones exigidas por la normativa autonómica reguladora de los establecimientos hoteleros.

Artículo 3.33 Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (N)

1. La regulación de la implantación de viviendas de uso turístico se regula por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero de la Junta de Andalucía.

2. La actividad de apartamento turístico en vivienda constituye una actividad integrable en el uso turístico, sin perjuicio de que su regulación específica se realiza en este artículo por desarrollarse en inmuebles con calificación residencial (vivienda).

Las viviendas de uso turístico (VUT) son viviendas cedidas por la persona propietaria, directa o indirectamente, a terceros, de manera reiterada y a cambio de una contraprestación económica, para un hospedaje o estancia de temporada a las personas usuarias de servicios turísticos.

En aplicación del artículo 2.2 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero de la Junta de Andalucía (según la redacción que surge de la modificación incorporada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero), se establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada para una correcta implantación y desarrollo en el suelo urbano de la comercialización o promoción de viviendas con fines turísticos.

Esta ordenación tiene por finalidad conseguir los siguientes objetivos de interés general:

- Evitar conflictos ambientales y sociales por la implantación de la vivienda de uso turístico (VUT) en zonas urbanas mayoritariamente ocupadas por la población residente (zona conjunto histórico y zona de ensanche delimitadas en el plano de zonas de suelo urbano homogéneas) que tienen horarios de uso de la ciudad diferente del usuario turístico.
- Limitar la implantación del alojamiento turístico en viviendas con tipología adecuada

para ser destinada a la oferta de primera residencia (sea en régimen de propiedad o de alquiler) evitando la creciente demanda que este tipo de alojamiento turístico en viviendas provoca en el alza de los precios y que imposibilita el acceso al uso ordinario y principal de la edificación residencial que es su uso de vivienda para alojamiento de población residente.

- C. Evitar la gentrificación de áreas urbanas centrales en perjuicio de las personas residentes de estas áreas.

3. Tipologías admisibles y condicionantes específicos de implantación.

A. En viviendas colectiva o de tipología plurifamiliar la implantación del uso turístico se encuentra limitada. Sólo podrá autorizarse (con un carácter compatible y limitado) la implantación de la actividad de alojamiento en vivienda de uso turístico cuando cumpla los siguientes condicionantes específicos:

- a. La parcela deberá estar incluida en las zonas de suelo urbano en las que se admita esta tipología de alojamientos turísticos en viviendas.
- b. Localizarse en edificio residencial destinado con carácter exclusivo a este uso turístico o bien, con carácter compartido, cuando se pretenda implantar en la planta baja del edificio cuando ésta cumpla los requisitos de accesibilidad de la *Sección 3ª. Uso Turístico* del presente Capítulo.
- c. Ajustarse a los estándares de superficies mínimas e intensidad turística máxima de la *Sección 3ª. Uso Turístico* del presente Capítulo.
- d. Contar la autorización de todas las personas titulares del inmueble en régimen de propiedad horizontal

B. Con carácter general, en los edificios de vivienda unifamiliar localizados en zonas aptas se admitirá como uso compatible limitado la actividad de alojamiento en viviendas para uso turístico respetando las condiciones de superficies mínimas e intensidad turística máxima de la *Sección 3ª. Uso Turístico* del presente Capítulo.

No obstante, en zonas que sean declaradas formalmente saturadas a efectos turísticos, se podrá suspender el otorgamiento de nuevas autorizaciones de implantación de este uso turístico por el plazo de vigencia que disponga en el acuerdo de declaración de zona saturada

4. Zonas de suelo urbano aptas para la implantación de VUT.

A. Son zonas urbanas aptas para la implantación de la actividad de alojamiento en vivienda de uso turístico todas las zonas del suelo urbano, excepto la Zona 9- Cantarranas, donde

esta actividad se encuentra prohibida.

- B. Además, el Ayuntamiento justificadamente podrá establecer que temporalmente quede prohibida en otras zonas de suelo urbano homogéneas la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico mediante la aprobación de una Ordenanza al efecto. La Ordenanza podrá delimitar y declarar zonas saturadas de alojamientos turísticos en viviendas en aquellos casos en los que la densidad de plazas turísticas en una zona supere la densidad media (plazas turísticas de alojamiento en vivienda/superficie de suelo urbano) o cuando el porcentaje de viviendas destinadas al uso turístico en una zona supere el 8% de las viviendas familiares existentes. Este uso pasará a tener el carácter de prohibido temporalmente durante la permanencia de la declaración de zona saturada.

5. Superficies mínimas e intensidad turística máxima:

- A. El número máximo de plazas de alojamiento turístico se determinará en aplicación de las siguientes ratios asociados a la superficie útil de la vivienda:
- a. Una vivienda con capacidad para una plaza de alojamiento turístico debe disponer de un mínimo de 35 metros cuadrados de superficie útil.
 - b. Una vivienda con capacidad de 2 o más plazas de alojamiento turísticos personas deberá disponer como mínimo de 20 metros cuadrados de superficie útil por usuario.
- B. Intensidad máxima de plazas turísticas (ocupantes de la vivienda): 8 plazas.

6. No se admite la implantación de la actividad de alojamiento turístico en:

- A. Viviendas en régimen de fuera de ordenación.
- B. Viviendas sometidas a régimen de protección pública.
- C. Viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
- D. Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

7. Condiciones generales

- A. Las edificaciones residenciales en las que pretendan implantarse la actividad de alojamiento en vivienda de uso turístico o la modalidad de alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico deberán cumplir los condicionantes específicos

de los apartados anteriores, los requisitos exigidos por la legislación de turismo y los siguientes condicionantes generales:

- a. Disponer de licencia de primera utilización o cédula de habitabilidad.
- b. En caso de estar obligado por la fecha de construcción del inmueble, presentar cumplimentado la Inspección Técnicas de Edificaciones (ITE).
- c. Contar con las adecuadas medidas de seguridad.
- d. Disponer del programa mínimo de estancias y equipamientos exigidos por la legislación turística para la modalidad de alojamiento turístico en viviendas

Artículo 3.34 Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (N)

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos por este Plan o por otros instrumentos de ordenación detallada que puedan desarrollarse en su ámbito, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso específico o el de Establecimiento Hoteleros. Se admite como compatible el Interés Público o Social (SIPS).
2. Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y en el Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso pormenorizado de Establecimientos Hoteleros.

Artículo 3.35 Condiciones particulares del uso pormenorizado de Camping (N)

1. Únicamente se admitirá la implantación de dicho uso específico en las parcelas calificadas pormenorizadamente de Camping por este Plan o por otros instrumentos de ordenación detallada que puedan desarrollarse en su ámbito, . Se admite como compatible el Interés Público o Social (SIPS).
2. Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y en el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, o norma que lo sustituya.

Artículo 3.36 Condiciones particulares del uso pormenorizado de Actividades Turísticas (N)

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Actividades Turísticas por este Plan o por otros instrumentos de ordenación detallada que puedan desarrollarse en su ámbito, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso específico. Se admite como compatible el Interés Público o Social (SIPS).
2. Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas para las actividades contempladas en Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que lo sustituya.
3. Las condiciones particulares son las establecidas en la legislación específica de cada actividad de las contempladas en el artículo 3.31. *Usos pormenorizados y categorías* de la presente Sección.
4. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso pormenorizado de Establecimientos Hoteleros.

Sección 4ª. Uso Servicios

Artículo 3.37 Usos pormenorizados y categorías (N)

1. El uso global Servicios comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A. Comercial: Destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:
 - a. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).
 - b. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.
 - B. Oficinas: Incluye actividades dirigidas a prestar servicios administrativos privados, técnicos, financieros y similares, tanto a empresas como a particulares. Esto abarca

funciones puramente de oficina y servicios relacionados con actividades principales de otros sectores (industria, construcción, servicios), siempre que cuenten con un espacio propio e independiente. También se consideran en esta categoría los servicios de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas u otras con fines no lucrativos, además de academias de enseñanza no oficial.

Asimismo, se incluyen actividades avanzadas basadas en nuevas tecnologías, como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, el cálculo y procesamiento de datos, así como la investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes y servicios empresariales cualificados. Igualmente, forman parte de esta categoría los despachos profesionales domésticos, que se refieren a espacios en viviendas habituales dedicados a actividades profesionales o artísticas de carácter liberal o a servicios personales, como peluquerías, salones de belleza y consultas médicas privadas.

Para estas actividades, no se permite el uso de fórmulas sociales reguladas por el derecho mercantil, y la superficie destinada no podrá superar los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda. Finalmente, se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas, que se clasifican dentro del uso de Equipamiento Comunitario.

- C. Recreativo: Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumo de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería; y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento. A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos Recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002, de 26 de febrero, o norma que lo sustituya.
- D. Gran superficie: Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

Artículo 3.38 Condiciones particulares del uso pormenorizado Comercial (N)

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado Comercial:

- A. En todas las parcelas a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios.
- B. Como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como *Productivo*, con un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de *Alojamientos Turísticos*, con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad atribuida a la parcela.
- Se admitirán compatibilidades con edificabilidades superiores a los límites indicados en parcelas ya edificadas con licencia otorgada antes de la entrada en vigor de este Plan.
- C. Como uso compatible en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título para los diversos usos o en el *Título VIII* de esta Normativa en el régimen particular de la Calificación de la parcela.

2. Condiciones de los locales destinados al uso pormenorizado Comercial.

- A. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado Comercial serán de aplicación:
- En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
- B. Dimensiones
- A los efectos de estas normas, la superficie de venta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
 - En ningún caso la superficie de venta será menor de cinco (5) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

- C. Circulación interior, escaleras y ascensores
- a. Se aplicarán las condiciones del Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar la accesibilidad y eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- D. Altura libre de pisos.
- a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
 - b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- E. Aseos
- a. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo separados para cada sexo.
 - b. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.
 - c. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos se destinen al personal trabajador de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público.
- d. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán agruparse.
- e. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- F. Ordenación de la carga y descarga
- a. Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a setecientos cincuenta (750). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de anchura.
- G. Dotación de aparcamientos.
- a. En las categorías de pequeño y mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de sala de exposición y venta. En la categoría de pequeño comercio, cuando proceda se aplicará la exención establecida en el punto 2 del artículo 7.34. *Sótanos* de la presente normativa para el ámbito del Conjunto Histórico.
 - b. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- H. Pasajes comerciales.
- a. Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.
- I. Almacenaje de productos alimentarios.
- a. Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado

para la conservación de los productos.

Artículo 3.39 Condiciones particulares del uso pormenorizado Oficinas (N)

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado Oficinas:

- A. En todas las parcelas con ordenación detallada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios. De igual modo, podrán implantarse las oficinas en parcelas calificadas de forma específica con la calificación de *Alojamientos Turísticos*.
- B. Como uso complementario vinculado al uso pormenorizado principal con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.
- C. En parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible, si así se prevé en la regulación específica del presente Título para los diversos usos o en el *Título VIII* del régimen particular de la Calificación de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de los locales destinados al uso pormenorizado Oficinas.

- A. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Oficinas serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
- B. Accesos interiores, escaleras y ascensores
 - a. Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- C. Altura libre de pisos.
 - a. La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 3.c del artículo anterior para el uso comercial.

D. Aseos.

- a. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.
- b. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

E. Dotación de aparcamientos.

- a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de la exención establecida en el punto 2 del *artículo 7.34. Sótanos* de la presente normativa para el ámbito del Conjunto Histórico.

3. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- A. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- B. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en la *Sección 2ª. Uso Residencial* del presente Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- C. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil total de la vivienda ni sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados.
- D. La superficie destinada a este uso debe contar con la dotación de aseos prevista en el apartado anterior, independientes de los de la vivienda, si bien está eximida del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

Artículo 3.40 Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo (N)

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado Recreativo:

- A. En parcelas así calificadas pormenorizadamente y en todas las parcelas con ordenación detallada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios.
- B. Las categorías de Establecimientos Recreativos (III.2.2) y de Establecimientos de Esparcimiento (III.2.9) definidas en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Servicios, o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (a la planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industria, Logística y Almacenamiento, o de Servicio de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.
- C. Las siguientes categorías, además de en parcelas calificadas específicamente de Servicios, podrán implantarse como uso compatible en parcelas calificadas de Residencial, Industria, Logística y Almacenamiento, o Servicios de Interés Público y Social, siempre que se presenten en posición de planta baja:
 - a. III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
 - b. III.2.8. Establecimientos de Hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.
- D. En la regulación particular del *Título VIII* de la Normativa para las Calificaciones se podrá admitir la implantación del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación del uso pormenorizado Recreativo:

- A. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (S-R) serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
- B. Generales

- a. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- b. Independientemente de que la presente Normativa permita en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.
- C. Establecimientos Recreativos (III.2.2) y de Esparcimientos (III.2.9)
 - a. Requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos de cien (100) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.
- D. Establecimientos de Hostelería (III.2.8)
 - a. Requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.
- E. Aparcamientos
 - a. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.
- F. Alturas libres
 - a. Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación.
- G. Aseos

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:

 - a. Hasta (100) metros cuadrados edificados de este uso, dos (2) núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al cincuenta por ciento (50%) para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.
 - b. En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada cien (100) personas más o

fracción superior a cincuenta (50), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al cincuenta por ciento (50%) para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.

- c. En todo caso, prevalecerán, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
- d. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

Artículo 3.41 Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie

1. En suelo con ordenación detallada establecida por este Plan únicamente se califican con el uso de Gran Superficie las parcelas edificadas destinadas efectivamente a esta actividad que cuentan con la licencia y autorizaciones pertinentes.
2. En las Actuaciones de Transformación Urbanística con ordenación detallada diferida que puedan establecerse la implantación del uso de Gran Superficie deberá ser habilitada expresamente por su correspondiente instrumento de ordenación detallada, que deberá adecuarse a lo establecido en los artículos 32 y 33 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y contar previo a su aprobación definitiva con los informes y autorizaciones preceptivas que procedan de conformidad con la LISTA, la legislación de protección ambiental y la citada Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Minorista estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.
3. Se aplicarán las condiciones particulares de la Calificación correspondiente del *Título VIII* y, en lo no previsto expresamente en este capítulo a las condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Gran Superficie, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en el *artículo 3.41. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie* para el uso pormenorizado Comercial.
4. La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 39.2.a) del Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía o norma que lo sustituya.

Sección 5ª. Uso Productivo

Artículo 3.42 Usos pormenorizados y categorías (N)

1. El uso global Productivo comprende los siguientes usos pormenorizados:

- A. Artesanal: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

Incluye también las actividades propias del taller doméstico, referido al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso artesanal con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta metros cuadrados de superficie útil.

- B. Pequeña industria: Comprende las actividades de:
 - a. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a tres mil quinientos (3.500) Kilogramos. Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - b. Talleres de reparaciones eléctricas. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
 - c. Talleres de géneros de punto y textiles. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas. Lavanderías industriales.
 - d. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola. Se entienden incluidas las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc, siempre que vayan vinculadas a la actividad principal bodeguera.
 - e. Pequeño almacenamiento: Corresponde a las actividades propias de depósito, guarda y custodia de bienes y materiales con carácter no logístico.
- C. Industrial: Comprende las actividades de:
 - a. Industrias agroalimentarias de todo tipo. Industrias textiles y del papel.
 - b. Complejos e instalaciones siderúrgicas; Instalaciones para el trabajo de metales,

destinadas a embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

- c. Fabricación del vidrio. Fábricas de piensos compuestos.
 - d. Industria de aglomerado de corcho.
 - e. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV.
 - f. Fabricación de baldosas, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
 - g. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
 - h. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3.500) Kilogramos. Talleres de carpintería metálica y cerrajería. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
 - i. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.
- D. Logístico. Comprende las actividades de:
- a. Todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías.
 - b. Gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público.
 - c. Labores finales que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.
- E. Estaciones de servicio: Aglutina las actividades destinadas a expedir al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Artículo 3.43 Condiciones comunes de implantación de los usos pormenorizados de Artesanal, Pequeña Industria, Industrial y Logístico (N)

1. Parcelas en las que puede implantarse los anteriores usos pormenorizados:
 - A. En parcelas específicamente calificadas por este Plan o por otros instrumentos de ordenación detallada con el uso pormenorizado de Artesanal, Pequeña Industria,

Industrial o Logístico serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de dicho uso.

- B. En parcelas calificadas por este Plan con los usos propios de esta calificación pormenorizada, podrán implantarse como usos compatibles los equipamientos admitidos en la regulación de la zona o subzona de ordenanza.
- C. No obstante, en parcelas de las Actuaciones de Transformación Urbanística con ordenación detallada diferida que sean calificadas pormenorizadamente con esos usos por el Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación, el reconocimiento del carácter de compatibilidad sin restricciones para ser destinadas a Equipamiento indicadas en el párrafo anterior dependerá de las condiciones particulares establecidas por el instrumento de ordenación detallada que se apruebe; se admitirá dichas compatibilidades (incluso con el carácter de alternativo).
- D. En las parcelas calificadas específicamente por este Plan con esos usos, pueda implantarse como usos compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento (25%) de la total edificabilidad de la parcela, el uso pormenorizado de Comercio (S-C) y de Oficinas (S-O), que deberán estar vinculados al principal. Este mismo régimen de compatibilidad de carácter complementario se reconocerá en las parcelas calificadas con estos usos por el instrumento de ordenación detallada en ausencia de regulación específica en éste.
- E. Finalmente, se toleran en parcelas calificadas pormenorizadamente con estos usos pormenorizados, las actividades con licencia implantadas a la entrada en vigor de este Plan pertenecientes al uso pormenorizado de Oficinas y de Recreativo, integradas en el uso global de Servicios.
- F. Asimismo, en parcelas de estos usos pormenorizados, se entiende, en todo caso, como uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.

2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a estos usos pormenorizados:

- A. Cualquiera de las actividades identificadas en el *artículo 3.42. Usos pormenorizados y categorías* de esta Normativa pertenecientes a las diferentes categorías propias de estos usos pormenorizados podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. Además, de forma específica, las actividades de las categorías de Talleres Artesanales y Pequeña Industria podrán implantarse en parcelas con calificación pormenorizada diferente si la regulación establecida de manera particular en el *Título VIII* así lo posibilita expresamente como uso compatible, y con respeto a las condiciones de posición e intensidad establecidas en las normas urbanísticas y ambientales.

- B. Las actividades propias de estos usos pormenorizados podrán implantarse en todas las parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico, así como en parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Gran Superficie, salvo que el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente.
- C. Asimismo, se permite la implantación en parcelas calificadas pormenorizadamente con otros usos pormenorizados que pertenezcan al uso global de Servicios con la consideración de complementario (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso de que el planeamiento de desarrollo así lo permita.
- D. También podrán implantarse, con la consideración de uso compatible, en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada residencial siempre que expresamente se permita en las condiciones específicas establecidas en el *Título VIII*.

Artículo 3.44 Condiciones comunes de los locales destinados a los usos pormenorizados de Artesanal, Pequeña Industria, Industrial y Logístico (N)

1. Aplicación de condiciones.

- A. Las condiciones que se señalan en esta Normativa para estos usos serán de aplicación en:
 - a. Los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. Las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c. Las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d. Las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
- B. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a estos usos pormenorizados, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior.

- A. Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Altura libre de pisos.

- A. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- B. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos ochenta (280) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- C. La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades, será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por esta Normativa sobre altura máxima de las edificaciones para la Calificación de aplicación a la parcela en que se localice el local.

4. Servicio de aseo.

- A. Se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo y las establecidas en el Código Técnico de La Edificación. No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.
- B. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

5. Dotación de aparcamientos.

- A. En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación de estos usos pormenorizados, dispondrán, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada. En los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. Se aplicarán cuando proceda, las excepciones reguladas en el punto 2 del *artículo 7.34. Sótanos* de la presente

normativa para el ámbito del Conjunto Histórico.

B. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto en la vía pública (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación.

C. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

6. Condiciones constructivas

A. En zonas de uso de uso global y principal distinto al Productivo, cualquier nuevo edificio destinado a este uso dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

7. Condiciones ambientales

A. Las disposiciones vigentes en cada momento sobre protección ambiental aplicable a las actividades industriales y de logística y almacenamiento, será de obligado cumplimiento, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

B. El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos de Industria y de Logística y Almacenamiento que concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

Artículo 3.45 Condiciones de implantación del uso de Estación de Servicios (N)

1. La implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias se podrá implantar en las siguientes situaciones:

- A. En parcelas expresamente calificadas por este Plan como Estaciones de Servicios.
- B. En otras parcelas que resulten expresamente así calificadas por instrumento de ordenación detallada en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
- C. En aquellas parcelas en las que así lo admita expresamente la legislación vigente de hidrocarburos.

En concreto, el uso pormenorizado de Estación de Servicios se considerará compatible en aquellas parcelas aptas para la implantación de usos productivos. Igualmente se considerará uso complementario en parcelas con usos terciarios pertenecientes a Gran Superficie, teniendo presente que en estos últimos supuestos que la estación de servicio no podrá ser autorizada como instalación autónoma e independiente en la parcela de uso comercial.

D. Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público no edificables localizadas anexas al Sistema Viario que por accesibilidad y tamaño no puedan ser destinadas al uso efectivo de espacios libres y, además, no hayan computado a los efectos de los estándares dotacionales.

2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de Estaciones de Servicio son:

- A. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela. Las estaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.
- B. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto a) anterior, y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta

y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

- C. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²t/m²s). La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.
- D. Las parcelas calificadas con este uso únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de Comercial, Talleres artesanales y Establecimiento de Hostelería, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la máxima edificabilidad de la parcela.
- E. Las construcciones se desarrollarán, con carácter general, en una (1) sola planta de altura, pudiendo autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera planta.
- F. La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano–arquitectónico. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
- G. Se dedicará a arbolado por lo menos el diez por ciento (10%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la nueva implantación de este uso en parcelas resultantes de instrumentos de ordenación detallada deberá acreditarse en estos el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- b. Su integración urbana y ambiental.
- c. Mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de

quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

- H. Mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o servicios de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- I. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
- J. Tratarse de parcelas exclusivas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.
- K. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema de movilidad o en parcelas calificadas de Infraestructuras Básicas conforme al apartado 1 anterior debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.

Artículo 3.46 Usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano (N)

Son usos incompatibles con el medio urbano los que suponen el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población. Por tanto, queda prohibida la implantación en el suelo urbano de los siguientes usos:

- A. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- B. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.
- C. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias.
- D. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- E. Coquerías.
- F. Fabricación y formulación de pesticidas.

- G. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- H. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción.

Sección 6ª. Uso Dotacional

Artículo 3.47 Carácter público o privado (N)

1. Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos con deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa).

2. Los usos dotacionales de dominio privado son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado. Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (Ep) expresiva de su carácter privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.

Artículo 3.48 Usos pormenorizados (N)

1. El uso global Dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
- A. Equipamientos: donde se distinguen entre los básicos (B) y de gestión (G), además, las siguientes categorías:
 - a. Asistencial (B)
 - b. Cultural (B)
 - c. Deportivo (B)
 - d. Docente (B)
 - e. Funerario (B)
 - f. Mercado de abastos (B)
 - g. Religioso (B)
 - h. Sanitario (B)
 - i. Social (B)

- j. Administrativo (G)
- k. Defensa (G)
- l. Judicial (G)
- B. Espacios libres: donde se distinguen entre los espacios libres (EL) y las zonas verdes (ZV), además, las siguientes categorías:
 - a. Plazas (EL)
 - b. Áreas peatonales (EL)
 - c. Áreas de juegos (EL)
 - d. Parques (ZV)
 - e. Jardines (ZV)
- C. Movilidad: donde se distinguen, además, las siguientes categorías:
 - a. Viario
 - b. Equipamientos asociados al transporte
 - c. Aparcamientos
- D. Infraestructuras y Servicios técnicos

Subsección Primera. Uso pormenorizado de equipamientos

Artículo 3.49 Clases y tipos (N)

En función de su naturaleza y a los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de equipamientos comunitarios:

1. Asistencial (Asi): Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, tales como: hogares y clubes de mayores; centros de servicios sociales; centros de día de tercera edad y de menores; centros de bienestar social especializados sin alojamientos; centros de alojamiento temporal.
2. Cultural (Cul): Agrupa las dotaciones soporte de actividades socioculturales, tales como: centros culturales monofuncionales y polifuncionales; bibliotecas y archivos; museos; cultural recreativo (teatro, cinematografía, salas audiovisuales, talleres de actividades culturales, salas de danza, baile., etc); y centros de congresos.
3. Deportivo (Dep): Comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el

desarrollo de la cultura física. Se pueden distinguir según su escala, dos subcategorías: de nivel local y de nivel ciudad.

4. Docente (Doc): Integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad. Se pueden incluir guarderías, escuelas infantiles, centros de formación primaria, secundaria y formación profesional, centros universitarios, centros de educación especial y similares.

5. Funerario (Fun): Agrupa las dotaciones destinadas a la promoción de servicios funerarios, tales como cementerios, tanatorios, crematorios y similares.

6. Mercado de abastos (Mer): Integra los grandes complejos destinados al abastecimiento alimentario y similares.

7. Religioso (Rel): Agrupa las dotaciones públicas o privadas dedicadas al desarrollo del culto y espiritualidad de las personas y colectivos de fieles. Se pueden incluir templos de cualquier confesión, dependencias, despachos y oficinas vinculadas, sedes de agrupaciones y organizaciones vinculadas (p.ej. casas de hermandad, sedes de ONGs...).

8. Sanitario (San): Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, ya sean centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios.

9. Social (Soc): Se trata de equipamientos destinado a la promoción de actividades de apoyo social, así como económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo., tales como centros cívicos, oficinas de promoción ciudadana, oficinas de orientación laboral y otros servicios públicos que reúnan características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

10. Administrativo (Adm): Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Se pueden incluir ayuntamientos, oficinas municipales, agencias autonómicas o estatales y similares.

11. Defensa (Def): Engloba a los servicios públicos destinados a la vigilancia, cuidado y mantenimiento de la seguridad ciudadana. Se incluyen comisarías de policía, cuarteles de la Guardia Civil, dependencias de las FF.AA., servicios de protección civil y similares.

12. Judicial: Agrupa las dotaciones destinadas a la administración jurídica del estado. Se incluyen juzgados, centros penitenciarios, audiencias y similares.

Artículo 3.50 Aplicación (N)

1. Las condiciones que se señalan en la presente Sección se aplicarán con carácter general tanto a los equipamientos calificados en los planos de ordenación (de este PBOM o en los instrumentos de ordenación detallada que lo desarrollen) como de uso y dominio público, como aquellos que cuenten con indicación en los Planos de Ordenación de su titularidad o uso privado, sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas disposiciones específicas que en estos mismos preceptos se indican para cada uno de ellos.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos como compatibles, sea con carácter complementario o alternativo, al uso principal, sin perjuicio de que deban respetarse las condiciones que, sobre edificabilidad, parcela mínima, ocupación y altura disponga la ordenanza específica aplicable a los terrenos.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios en la presente Sección sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 3.51 Compatibilidad de Usos Dotacionales (N)

En las parcelas calificadas como Equipamiento se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, tales como cafeterías, zona de venta de productos, etc. con un límite máximo del 20% de la superficie útil del equipamiento y con limitación del uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 3.52 Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- A. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional (y por tanto no está grafiado como tal en los planos de ordenación) podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- B. Si está situado en edificio exclusivo, el uso pormenorizado de equipamiento, podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento, cumpliendo lo siguiente:
 - a. En el caso de equipamiento docente y sanitario podrá destinarse a otra clase de equipamiento siempre que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

- b. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
 - c. El uso de equipamiento cultural sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
 - d. El uso sanitario o asistencial podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - e. El uso deportivo, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso, así como por espacios libres.
 - f. El resto de categorías podrán ser sustituidos por cualquier otro uso dotacional.
2. Para los Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en el *Título V. Los elementos estructurantes* de la presente Normativa.

Artículo 3.53 Plazas de aparcamiento (N)

Cuando ello sea posible en aplicación de las distintas determinaciones establecidas en la presente normativa al respecto, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de equipamiento, pudiendo ubicarse:

- A. Dentro del edificio, en el sótano o la planta baja del mismo.
- B. Fuera del edificio, en un espacio a tal efecto destinado en la parcela.

Artículo 3.54 Actuaciones singulares en equipamientos públicos (N)

1. Las edificaciones de uso equipamiento cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en los planos de ordenación del presente PBOM. No obstante, dada la particularidad de los distintos usos dotacionales, en edificios de nueva planta se podrán realizar intervenciones singulares, reguladas en el *artículo 7.11. Intervenciones singulares en el ámbito del Conjunto Histórico* de la presente Normativa.
2. El Ayuntamiento de Bornos podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará una distancia mínima de 3 metros, y será obligatorio que el promotor del equipamiento acondicione las fachadas medianeras que pudiesen quedar vistas.
3. Si el edificio queda retranqueado de la alineación oficial, se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Cuando el equipamiento se ubique en una edificación catalogada por el presente documento, las intervenciones que se realicen en el inmueble cumplirán lo establecido en el *Título IX. Bienes y espacios protegidos* y en todo caso no afectarán negativamente a los elementos de valor patrimonial del edificio.

Artículo 3.55 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima. Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
2. Agregaciones y segregaciones. Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *artículo 7.17. Segregación y Agregación de Parcelas* del presente documento.
3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afectación.

Artículo 3.56 Alineación a vial o espacio público (N)

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación del presente PBOM.

Artículo 3.57 Ocupación de parcela (N)

1. La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sustitución de la edificación u obra nueva, la ocupación de la parcela será con carácter general la que se refleje en los planos.
2. Previa aprobación de un Estudio de Detalle, cuando esté justificado por el uso y destino, el equipamiento público podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Artículo 3.58 Ocupación bajo rasante (N)

1. El número máximo de plantas de sótano (destinado exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables))

será el que tengan las parcelas colindantes.

2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los casos establecidos en el *artículo 7.35. Sótanos* de la presente Normativa.

3. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 3.59 Altura y número de plantas (N)

1. En edificaciones catalogadas, la altura y número de plantas será la existente.

2. En el caso de obra nueva, la altura máxima permitida será la establecida para las manzanas o parcelas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y, en cualquier caso, no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

Artículo 3.60 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 3.61 Edificabilidad máxima (N)

1. En equipamientos públicos, la edificabilidad máxima se corresponderá con la existente o será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sustitución de la edificación u obra nueva, se estará a lo dispuesto en la presente Subsección.

2. En equipamientos privados, cuando esté justificado por el uso y destino del edificio, se podrá incrementar la edificabilidad existente en un 5%, siempre que sea compatible con los valores patrimoniales de la edificación o espacio actual. Este incremento requerirá de la tramitación de un Estudio de Detalle, en el que se justifique la necesidad de la ampliación y la idoneidad de la propuesta.

3. En aplicación supletoria de lo indicado en el punto 1, en edificios de nueva planta destinados a usos dotacionales privados, la edificabilidad máxima será: de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento docente por cada metro cuadrado de suelo, uno con veinte (1,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

Artículo 3.62 Modificación de las condiciones de edificación en equipamientos públicos (N)

1. Las edificaciones calificadas como equipamiento público se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (condiciones de ocupación, alturas, etc) contempladas en la presente Sección y las grafiadas en los planos de ordenación del Plan.

2. Si las condiciones específicas del uso equipamental previsto hicieran necesario modificar la ordenación volumétrica planteada, la misma podrá modificarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- A. La composición volumétrica resultante, en relación con la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
- B. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
- C. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación detallada.

Artículo 3.63 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a las distintas categorías contempladas en el *artículo 3.48. Usos pormenorizados* y en los planos del presente documento.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en el *artículo 3.18. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

Artículo 3.64 Condiciones particulares del uso Docente (N)

1. La reserva de suelo dotacional docente en el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta las dimensiones de parcelas mínimas, en relación a las necesidades de puestos escolares y tipología del centro, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía por la que se aprueban las “Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente” o norma que la sustituya.

2. Los equipamientos docentes en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 3.65 Condiciones particulares del uso Deportivo (N)

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, pudiendo quedar exceptuado del cumplimiento de alguna por razones de la singularidad del uso de estas instalaciones.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el noventa por ciento (90%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. La ejecución de las instalaciones deportivas de nueva implantación previstas directamente por la ordenación detallada de este Plan, así como la previsión de nuevos equipamientos deportivos por instrumentos de desarrollo se realizará de conformidad con el Plan director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía 2017-2027 o, en su caso, al que lo sustituya.

Subsección Segunda. Uso pormenorizado de espacios libres**Artículo 3.66 Clases y tipos (N)**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de espacios libres:

- A. Plazas (PZ): Son espacios libres públicos de carácter urbano y materialidad dura que apoyan la definición de la escenografía urbana.
- B. Áreas peatonales (AP): Son espacios libres de carácter urbano y materialidad mixta que de forma dinámica conectan los espacios principales de la escenografía urbana.
- C. Áreas de juegos (AJ): Son espacios libres de carácter urbano y materialidad mixta destinados al uso infantil como lugar de recreo.

D. Parques (PQ): Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

E. Jardines (JA): Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento.

Artículo 3.67 Condiciones particulares del uso Plazas (N)

1. Se pueden distinguir diferentes tipos de plazas: rodadas, peatonales, estanciales, mixtas, asociadas a monumento.

2. En relación con las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, deben cumplir con las directrices establecidas en el PBOM en torno al diseño del espacio público, la mitigación de los efectos del cambio climático y la peatonalización de los entornos patrimoniales.

Artículo 3.68 Condiciones particulares del uso Parques (N)

1. Los parques en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, y de interés público y social con las siguientes condiciones y restricciones:

- A. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.
- B. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- C. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización,

instalaciones y ajardinamiento.

4. En relación con las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, deben cumplir con las directrices establecidas en el PBOM en torno al diseño del espacio público y la mitigación de los efectos del cambio climático.

Artículo 3.69 Condiciones particulares del resto de usos (N)

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el presente Plan.

2. En relación con las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, deben cumplir con las directrices establecidas en el PBOM en torno al diseño del espacio público, la mitigación de los efectos del cambio climático y la peatonalización de los entornos patrimoniales.

Subsección Tercera. Uso pormenorizado de movilidad

Artículo 3.70 Clases y tipos (N)

1. El uso pormenorizado de Movilidad comprende las siguientes categorías:

- A. Viario
- B. Equipamientos asociados al transporte
- C. Aparcamientos

2. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de Sistema General cuando así venga establecido en el plano de ordenación en el que se dispone aquel modelo.

Artículo 3.71 Aplicación y régimen (N)

1. Las condiciones que se señalan se aplicarán a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan y los instrumentos de ordenación detallada que se desarrollen en su ámbito. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras

de Andalucía.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y sus respectivos reglamentos.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 1428/2003), y sus modificaciones.

4. En el caso de que en las actuaciones de transformación se prevean nuevas conexiones, modificación o cambio de uso de las existentes que afecte a carreteras estatales se precisará autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Artículo 3.72 Condiciones de diseño (N)

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan.

2. Las características y dimensiones de la red viaria serán acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y en la presente Normativa.

3. Se aplicarán también las directrices en materia de movilidad y de diseño del espacio urbano, prestando especial atención a las directrices y recomendaciones dirigidas a la introducción de medidas de mitigación de los efectos del cambio climático.

Artículo 3.73 Condiciones particulares del uso Equipamientos asociados al transporte (N)

1. Los Intercambiadores de Transportes están constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

2. Condiciones de ordenación y diseño.

- A. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento.
- B. Se le aplicarán condiciones particulares propias de los equipamientos, contempladas en la *Subsección Primera, de la Sección 6ª, del Título III* de la Normativa.
- C. El desarrollo de estos terrenos se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
- D. Podrá procederse a la sustitución de estos usos por otros usos dotacionales públicos del uso de Equipamiento. La sustitución de dichos no se considera innovación del planeamiento.

Artículo 3.74 Condiciones particulares del uso Aparcamientos (N)

1. Se define como el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.
2. Condiciones de ordenación y diseño para aparcamientos en edificación.
 - A. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento.
 - B. Se le aplicarán condiciones particulares propias de los equipamientos, contempladas en la *Subsección Primera, de la Sección 6ª, del Título III* de la Normativa.
 - C. El desarrollo de estos terrenos se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
 - D. Las condiciones de diseño también vendrán derivadas de la legislación sectorial de aplicación en materia de movilidad y edificación.
3. Condiciones de ordenación y diseño para aparcamientos en espacio libre.
 - A. Se le aplicarán condiciones particulares propias de los espacios libres, contempladas en la *Subsección Segunda, de la Sección 6ª, del Título III* de la Normativa.
 - B. El desarrollo de estos terrenos se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

- C. Se aplicarán también las directrices en materia de movilidad y de diseño del espacio urbano, prestando especial atención a las directrices y recomendaciones dirigidas a la introducción de medidas de mitigación de los efectos del cambio climático.
- D. Las condiciones de diseño también vendrán derivadas de la legislación sectorial de aplicación en materia de movilidad y edificación.

Subsección Cuarta. Uso pormenorizado de infraestructuras y servicios técnicos

Artículo 3.75 Clases y tipos (N)

1. Los usos pormenorizados de Infraestructuras y Servicios Técnicos lo constituyen las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - A. Abastecimiento de agua
 - B. Saneamiento y depuración de aguas
 - C. Energía eléctrica
 - D. Gas
 - E. Comunicaciones electrónicas
 - F. Alumbrado público
 - G. Residuos sólidos
 - H. Otros servicios infraestructurales



IV

**TÍTULO IV
NORMAS DEL SUELO
RÚSTICO**

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones

Artículo 4.1 Régimen de suelo Rústico (N)

1. La clasificación de los terrenos y su adscripción a alguna de las categorías previstas en suelo rústico, así como su regulación normativa según las zonas previstas en el presente Plan Básico de Ordenación Municipal delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad en esta clase de suelo.
2. Además de la normativa establecida por este Plan Básico para el suelo rústico, serán de aplicación directa la normativa sectorial y específica que afecte a cada terreno.
3. Cuando en una misma área territorial exista superposición de protecciones o de regímenes jurídicos derivados de diferentes normativas sectoriales, serán de aplicación todas y cada una de esas regulaciones y, en caso de contradicción, se aplicará la más restrictiva.

Artículo 4.2 Definición de las categorías de suelo Rústico (N)

En virtud de lo establecido por el artículo 14 de la LISTA, integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Artículo 4.3 Definición de las Zonas de Suelo Rústico (N)

1. En virtud de lo establecido en el artículo 75 del RGEN de la LISTA, las zonas de suelo rústico quedan definidas como aquellos suelos rústico de distintas categorías, identificados por sus características, potencialidades.

Artículo 4.4 Regulación de las Categorías y las Zonas de Suelo Rústico (N)

1. En virtud de lo establecido en el artículo 75 y 77 del RGEN de la LISTA se deberá establecer para cada categoría de suelo rústico:

- a. La regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b. La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 75 y 77 del RGEN de la LISTA se definirá para cada zona de suelo rústico:

- a. Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, conforme al Régimen de los usos y actividades en suelo rústico, recogidos en el Capítulo III del Título I del RGEN de la LISTA.
- b. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24 del RGEN de la LISTA.

- c. Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

Sección 2ª. Derechos y deberes de la propiedad en suelo rústico

Artículo 4.5 Derechos generales. Contenido Urbanístico de la propiedad del Suelo (N)

1. Los derechos generales descritos en este artículo corresponden con los determinados en virtud del artículo 16 de la LISTA:
2. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo está integrado por el derecho de disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística.
3. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación que se regulan en la presente ley, y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
4. De igual modo, forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo el derecho a participar y, en su caso, a promover las actuaciones de transformación urbanística, en la forma establecida en la LISTA.

Artículo 4.6 Deberes generales. Contenido Urbanístico de la propiedad del Suelo (N)

1. Los derechos generales descritos en este artículo corresponden con los determinados en virtud del artículo 17 de la LISTA:
2. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo los siguientes deberes:
 - a) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
 - b) Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en esta ley.
 - c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.
 - d) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o

culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

3. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado 1 es condición para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos, sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades que contravengan las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 4.7 Derechos y Deberes de la propiedad del Suelo Rústico (N)

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la LISTA:

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:
 - d. De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.
 - e. b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.
2. También comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en esta ley, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
3. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.
4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:
 - a. Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a

terceras personas o al interés general.

- b. Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
- c. Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- d. Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.
- e. Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2

CAPÍTULO 2

USOS Y ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Usos en Suelo Rústico

Artículo 4.8 Usos ordinarios en Suelo Rústico (N)

1. Son usos ordinarios del suelo rústico, los usos que se describen en el presente precepto, siempre que estén vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y no supongan la transformación de su naturaleza rústica.

2. Los usos ordinarios del suelo rústico son:

- a. Usos Agrícolas: los correspondientes al conjunto de aprovechamientos que engloban la producción agrícola, incluyendo el mantenimiento de animales a estos efectos, así como el mantenimiento de una superficie agraria en un estado adecuado para pasto o cultivo, sin ninguna acción preparatoria que vaya más allá de los métodos y maquinarias agrícolas habituales.

La consideración de estos usos se tendrá en cuenta por un lado la superficie agrícola utilizada (SAU) entendida como el conjunto de la superficie de tierras labradas y tierras para pastos permanentes. Y por otro la existencia o no de algún tipo de abrigo y su tipo alto o bajo. En abrigo alto se incluyen los cultivos cubiertos en invernaderos o cubiertas altas (fijas o móviles) con estructura resistente y cubierta de láminas de plástico o vidrio entre otros. Por el contrario el tipo bajo se incluyen los sistemas de vallas cortavientos, los acolchados, los semilleros o los enarenados al aire libre.

Se establecen los siguientes tipos de usos agrícolas:

- a.1) Explotación agrícola con SAU superior a dos hectáreas y media (2,5 Ha) al aire libre o en abrigo bajo.

- a.2) Explotación agrícola con SAU superior a dos hectáreas y media (2,5 Ha) en invernadero o en abrigo alto.

- a.3) Explotación agrícola con SAU inferior a dos hectáreas y media (2,5 Ha) al aire libre o en abrigo bajo.

- a.4) Explotación agrícola con SAU inferior a dos hectáreas y media (2,5 Ha) en invernadero o en abrigo alto.

Siendo una explotación agrícola la unidad, desde el punto de vista técnico y económico, con una gestión única y que realiza actividades agrícolas tanto como actividad principal como secundaria y con posibilidad de proporcionar otros servicios

- b. Usos Ganaderos: los correspondientes al conjunto de aprovechamientos que engloba la producción ganadera y el mantenimiento de animales a efectos ganaderos.

Se establecen los siguientes tipos de usos ganaderos según:

- b.1) Explotación ganadera de producción y reproducción.

- b.2) Explotación ganadera de tratantes u operadores comerciales.

- b.3) Explotación ganadera de centros de concentración de animales.

- b.4) Explotación ganadera de ocio, enseñanza e investigación.

- b.5) Mataderos.

- b.6) Plazas de toros.

- b.7) Centros de Inspección.

- b.8) Centros de Cuarentena.

- b.9) Puntos de Parada.

- b.10.) Pastos.

- b.11) Centros de sacrificio domiciliario.

Siendo la definición de cada uso la considerada por la legislación sectorial reguladora del registro de explotaciones ganaderas y en concreto el RD 479/2006 o norma que lo sustituya.

Se entiende por explotación ganadera cualquier instalación, construcción o, en el caso de la cría al aire libre, cualquier lugar en los que se tengan, críen o manejen o se expongan al público animales de producción, reproducción, cebo o sacrificio, incluidos los animales de peletería o de actividades cinegéticas, mantenidos, cebados o criados para la producción de alimentos o productos de origen animal para cualquier

uso industrial u otro fin comercial o lucrativo. A estos efectos, se entenderán incluidos los núcleos zoológicos, los mataderos y otros lugares en que se realice el sacrificio de animales, los centros en que se lleven a cabo espectáculos taurinos, las instalaciones de los operadores comerciales y los centros de concentración.

- c. Forestales: los relacionados con el conjunto de aprovechamientos destinados a la obtención productos forestales, entre ellos, los maderables y leñosos, incluida la biomasa forestal, los de corcho, pastos, caza, frutos, setas, resinas, plantas aromáticas, medicinales, y los demás productos y servicios con valor de mercado característicos de los montes, así como la actividad orientada a la conservación del medio natural.
- d. Cinegéticos
- e. Mineros, en el que se distinguen:
 - e.1) Extractivos
 - e.2) Otras actividades mineras
- f. Otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica.
- g. Vinculados al aprovechamiento hidráulico.
- h. Vinculados a las energías renovables.
- i. Destinados al fomento de proyectos de compensación y autocompensación de emisiones.
- j. Infraestructuras del ciclo del agua
- k. Infraestructuras de la energía
- l. Telecomunicaciones
- m. Infraestructuras y servicios técnicos.

Artículo 4.9 Usos extraordinarios en Suelo Rústico (N)

1. Son usos extraordinarios aquellos que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible con su localización en suelo urbano.
2. Son usos extraordinarios los siguientes:
 - A. Dotacionales.

- B. Industriales, según los declarados como tales por el CNAE.
- C. Terciarios.
- D. Turísticos.
- E. Otros que deban implantarse en esta clase de suelo.
 - E.1) Gestión de residuos sólidos urbanos.
 - E.2) Gestión de residuos de construcción.
 - E.3) Campings.
- F. Residencial vinculado a las actuaciones.
- G. Residencial en unifamiliar aislada

Sección 2ª. Actuaciones en Suelo Rústico

Artículo 4.10 Tipos de Actuaciones en el suelo rústico (N)

1. El presente PBOM establece los siguientes tipos de actuaciones en el suelo rústico:
 - a. Obras y construcciones:
 - a.1) De conservación y mantenimiento, entendidas como las que actúan sobre una edificación o construcción preexistente para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido sin que ello impidiera su utilización y sin que dichas obras impliquen incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
 - a.2) De mejora, se actúa sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
 - a.3) De reforma, entendidas como las que actúan sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, con la finalidad de alterar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni su volumen, ni alterar su uso.
 - a.4) De ampliación, cualquiera de las situaciones anteriores que incrementen su ocupación, su volumen o alteren su uso.
 - a.5) De nueva planta, entendidas como aquellas obras y construcciones que sin ser

edificios tengan carácter de permanencia.

- b. Actuaciones de reconstrucción, entendida como volver a construir una edificación ya derruida lo cual será considerada toda actuación que se lleve a cabo sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales, considerándose comprendidas en ellas sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
- c. Actuaciones de nueva edificación, entendidas como todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso en su interior considerándose comprendidas en ellas sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
- d. Varios.
- e. Infraestructuras e instalaciones, conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados permitiendo el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contra incendios, alarmas o pararrayos).
- f. Segregaciones.

Artículo 4.11 Actuaciones ordinarias en suelo rústico (N)

1. Son actuaciones ordinarias en suelo rústico las necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, así como las que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación siempre que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal y se acredite la unidad de la misma.
2. La unidad de las actividades complementarias con la actuación que la justifica deberá acreditarse, al menos, por ubicarse de manera integrada en el ámbito de la explotación, por servir exclusivamente a la explotación que la justifica y por no superar los dos mil quinientos (2.500) metros de superficie construida así como una extensión superficial total proporcionada a su carácter complementario.
3. Son también actuaciones ordinarias la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento,

y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo por ser, de manera justificada, incompatibles con el suelo urbano y compatibles con el modelo general de ordenación del presente PBOM y los instrumentos de ordenación territorial.

4. Toda actuación ordinaria deberá ser proporcionada al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico, no pudiendo superar la totalidad de las edificaciones el 2% de ocupación de la parcela.
5. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas por ley, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 4.12 Actuaciones ordinarias de edificación residencial vinculada en suelo rústico (N)

1. Las edificaciones residenciales vinculadas a usos ordinarios del suelo rústico tendrán el carácter de actuación ordinaria en los casos en que, de manera justificada, sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios conforme a los requisitos legalmente establecidos.
2. En todo caso, la licencia de las edificaciones reguladas en este artículo quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que deberá justificar con carácter previo a la finalización de las obras autorizadas, así como el compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación, lo que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.

Artículo 4.13 Actuaciones extraordinarias en suelo rústico (N)

1. Son actuaciones extraordinarias en suelo rústico los tipos generales de actuaciones que sean necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos extraordinarios.
2. Además de éstas, podrán implantarse en suelo rústico con el mencionado carácter extraordinario siempre y en la forma que la legislación urbanística lo determine, los siguientes tipos específicos:
 - a. Las de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural.
 - b. Los usos y actuaciones que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
 - c. Edificaciones destinadas a uso residencial autorizadas conjuntamente con la actuación extraordinaria siempre que se garantice la proporcionalidad y vinculación con éstas.
 - d. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico.

Artículo 4.14 Actuaciones extraordinarias de edificación residencial vinculada en suelo rústico (N)

Las edificaciones residenciales vinculadas a actividades extraordinarias deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- a. Sólo podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control.
- b. Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.
- c. Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genere la actuación.
- d. Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria por darse conjuntamente estas dos situaciones: que la licencia de la edificación quede condicionada a la puesta en servicio acreditada de la explotación que la justifica de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, y sea objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las edificaciones y los usos que justifican su autorización.

Artículo 4.15 Viviendas unifamiliares aisladas No Vinculadas (N)

1. Las viviendas aisladas no vinculadas tendrán el carácter de actuaciones extraordinarias permitiéndose una vivienda unifamiliar aislada por parcela no pudiendo acudir a ninguna fórmula de división horizontal.

Sección 3ª. Normas de Implantación

Artículo 4.16 Normas generales de implantación (N)

1. Los parámetros y condiciones de implantación de las actuaciones serán coincidentes con la legislación correspondiente al uso existente o que se pretenda implantar, con las establecidas en las condiciones particulares de implantación de la presente normativa, así como con la legislación aplicable a cada categoría y zona de suelo rústico. En los supuestos en que no establezca en ellos alguno de estos parámetros, se aplicarán los siguientes:

- e. Parcela mínima de tres (3) hectáreas con unas dimensiones tales que permitan inscribirse un círculo de 50 metros de diámetro.

- f. Ocupación máxima de las edificaciones del cinco (5) por ciento de la superficie de parcela, debiendo justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de la actuación.
- g. Altura máxima de una planta o 3,5 metros medidos sobre la rasante natural del terreno antes de la actuación.
- h. Separación mínima a linderos de diez (10) metros.
- i. Separación mínima de trescientos (50) metros a otras edificaciones y (150) metros suelo urbano edificable.

2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza el mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original reponiendo igual número de árboles que los eliminados de especies autóctonas y portes adecuados.

Artículo 4.17 Condiciones particulares de los usos agrícolas y ganaderos (N)

1. Se consideran construcciones para el normal funcionamiento del uso ordinario agrícola, las casetas de aperos de labranza, naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, naves de instalaciones necesarias para la explotación, y otras de naturaleza similar.
2. Las ocupación de las edificaciones no podrá ser superior al dos (2) por ciento de la superficie de parcela.
3. Se consideran construcciones para el uso ordinario ganadero las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.
4. Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán un suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.
5. Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada sobre proyecto según el número de animales y la legislación vigente justificándose en todo caso la viabilidad técnica y económica de la actuación.
6. Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero debiendo contar con informe favorable de la Administración competente en materia agrícola y ganadera sobre su proporción a las necesidades de la explotación.
7. Las casetas de apero tendrán una ocupación máxima de diez (10) metros cuadrados.

Artículo 4.18 Condiciones particulares del uso industrial en suelo rústico (N)

1. Las condiciones particulares de implantación del uso industrial que pueda autorizarse como uso extraordinario en suelo rústico son las siguientes:

- a. Su ocupación no podrá exceder el diez (10) por ciento de la parcela.
- b. Las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad, y en ningún caso inferior a diez (10) metros.
- c. Deberán situarse a una distancia mínima de trescientos (300) metros del suelo urbano del presente PBOM o que devenga urbano en ejecución del mismo.
- d. Podrán tener de manera justificada una altura superior a las condiciones generales establecidas en los casos en que sea necesaria para el normal desarrollo de la actividad.
- e. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos que evite el impacto visual.
- f. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

2. A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales no podrán ubicarse a menos de cien (100) metros del lindero de parcela y a no menos de trescientos (300) metros de cualquier edificación externa a la parcela donde se implanten.

Artículo 4.19 Condiciones particulares del uso turístico en suelo rústico (N)

1. Las condiciones particulares de implantación del uso turístico que puedan autorizarse como usos extraordinario en suelo rústico, serán las recogidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía o norma que los sustituya.

2. En todo caso, los tipos siguientes de establecimientos de alojamiento turístico, deberán cumplir además con las siguientes condiciones particulares:

- a. Hoteles rurales, son hoteles que cumplen las siguientes determinaciones:
 - Ocupación máxima del veinte (20) por ciento de la parcela.
 - Deberá estar constituida por una sola edificación, aunque se admiten unidades anejas independientes debiendo adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.

- Las instalaciones, construcciones y edificaciones se ubicarán con una separación a linderos suficiente para garantizar la seguridad y salubridad, y en ningún caso inferior a diez (10) metros.

- Altura máxima de dos (2) plantas o siete metros y medio (7,5).

- Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para minimizar el impacto visual.

- El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

- b. Complejos turísticos rurales: Establecimientos hoteleros compuesto por un conjunto de inmuebles, que constituyen una unidad de explotación. Las condiciones de edificación serán las mismas que las de los hoteles, salvo que la parcela mínima vinculada será de cinco (5) hectáreas.

- c. Campamentos de turismo o Campings:

- Parcela mínima de diez (10) hectáreas con unas dimensiones tales que permita inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro.

- Edificación de servicios comunes permitida en una (1) planta o tres (3,5) metros y medio de altura, con una ocupación máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados

- No podrá destinarse a caravanas más del 10% del total de la oferta de parcelas.

- No podrá destinarse a bungalows más del 20% del total de la oferta de parcelas.

- No se permitirán pavimentaciones de parcelas de carácter diferente al terrizo. Permittedose únicamente en los viales internos pavimentos con un porcentaje permeable superior al 30% que permita el correcto drenaje.

- No se permitirá las canalizaciones aéreas debiendo ir soterradas.

- No se permitirán las cubriciones de abrigo de las parcelas diferentes a las conformadas por arboledas.

- d. Casas Rurales: serán las mismas condiciones particulares que las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

3. No se permiten en suelo rústico los establecimientos hoteleros de tipo hoteles-apartamentos, hostales o pensiones ni tampoco apartamentos turísticos.

4. Cuando se implanten sobre terrenos forestales, porque la legislación específica así lo permita, deberán garantizarse las condiciones de seguridad de los usuarios en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

Artículo 4.20 Condiciones particulares de las edificaciones residenciales vinculadas a las actuaciones en suelo rústico (N)

1. Para las edificaciones residenciales vinculadas a los usos y actuaciones ordinarios o extraordinarios en suelo rústico, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- a. La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno (1) por ciento de la superficie de parcela, limitándose la superficie de explanación generada por el desmonte o terraplén del terreno, y que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, a un máximo del treinta (30) por ciento de la superficie de ocupada.
- b. La superficie máxima construida, incluyendo construcciones auxiliares, no excederá de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos en parcelas de tres (3) a diez (10) hectáreas; de doscientos cincuenta (250) en parcelas de diez (10) a veinte (20) hectáreas, y de trescientos cincuenta (350) en parcelas superiores a veinte (20) hectáreas.
- c. Altura máxima de una (1) plantas o tres con cincuenta (3,50).
- d. Separación mínima a linderos de veinticinco (25) metros.
- e. Toda edificación de la actuación deberá situarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la ordenación territorial, a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial o del límite de suelo urbano.
- f. Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovables, permitiéndose con carácter excepcional, el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo precisen de las obras de acometida.
- g. La edificación se situará fuera de zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales, deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

Artículo 4.21 Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas (N)

1. Para las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a los usos y actuaciones extraordinarias en suelo rústico, se establecen los mismos parámetros que el caso de las edificaciones residenciales vinculadas salvo los siguientes::

- a. Cuando la parcela se ubique o incluya terrenos forestales, la parcela mínima se elevará hasta las cinco (7) hectáreas, debiendo poseer una porción igual o superior a tres (3) hectáreas en la que no exista, ni haya existido en los últimos diez años de manera acreditada, arboleda alguna.
- b. Las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios según establece la legislación urbanística

Artículo 4.22 Condiciones de los elementos constructivos diferentes de la edificación (N)

1. Los elementos constructivos diferentes de la edificación, no se pueden situar a más de 1,5 m por encima y de 2,20 m por debajo del nivel del terreno natural.

2. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se tiene que mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

Artículo 4.23 Caminos (N)

1. No se permitirán abrir nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por distintas fincas a título de servidumbre de paso para uno o diversos predios dominantes.

2. La apertura de nuevos caminos, así como cualesquiera otras obras a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estarán sujetas a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundada en las necesidades de la finca.

3. Los caminos se podrán pavimentar sólo con materiales permeables

Artículo 4.24 Construcción de piscinas (N)

Podrán construirse piscinas en suelo rústico con las siguientes condiciones:

1. Deberá estar vinculada a las actuaciones ordinarias o extraordinarias y construida al amparo de la correspondiente licencia urbanística.
2. La lámina de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) metros cuadrados y su volumen, los sesenta (60) metros cúbicos.

Artículo 4.25 Depuración de aguas residuales

1. Las actuaciones de cualquier tipo implantadas en suelo rústico que no puedan conectar a las redes de saneamiento existentes, efectuarán la depuración de sus aguas residuales de manera autónoma y deberán obtener la pertinente autorización de vertido de la autoridad competente para ello.
2. Para estas actuaciones persiste la obligación general de implantación de redes separativas.

3

CAPÍTULO 3 LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Categorías del Suelo Rústico de Bornos

Artículo 4.26 Categorías en Suelo Rústico (N).

1. El presente Plan Básico de Ordenación identifica las siguientes categorías en suelo rústico:
 - a. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SR-EPLS)
 - b. Suelo rústico preservado por la existencia de Riesgos (SR-PER)
 - c. Suelo rústico preservado de su transformación por ordenación territorial o urbanística (SR-POTU)
 - d. Suelo rústico común (SR-C)
2. La delimitación de éstas categorías se encuentra en el plano de ordenación O.2 Clasificación y Categorías de Suelo.

Artículo 4.27 Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (N)

1. Comprende los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación y categorización como suelo rústico protegido.
2. El presente PBOM incluye en esta categoría de suelo:

- a. Monte Público
- b. Espacios Naturales Protegidos
- c. Red Natura 2000
- d. Bienes de Interés Cultural-Zona Arqueológica de Carissa Aurelia
- e. Dominio Público Viario
- f. Dominio Público Hidráulico
- g. Vías pecuarias y sus lugares asociados.

3. Los objetivos, criterios y medidas de conservación que se fijan en la normativa sectorial y en los planes de gestión deberán tenerse en cuenta en el planeamiento urbanístico.

Artículo 4.28 Suelo rústico preservado por la existencia de Riesgos (N)

Terrenos que se consideran incompatible para su transformación mediante la urbanización mientras subsistan la existencia acreditada de inundación.

Artículo 4.29 Suelo rústico preservado por planificación territorial o urbanística (N)

Terrenos que no se consideren idóneos para el futuro desarrollo, de conformidad con los valores ambientales en ellos concurrentes.

Artículo 4.30 Suelo Rústico Común (N)

1. Esta categoría de suelo es residual dentro de la clase de suelo rústico. Es decir, el resto del suelo rústico que no esté incluido en ninguna de las categorías anteriores, será considerado suelo rústico común.
2. Estos terrenos son susceptibles de delimitar actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en cumplimiento de las directrices contenidas en el presente PBOM.

Sección 2ª. Regulación de las categorías del Suelo Rústico de Bornos

Subsección Primera regulación de las subcategorías del suelo especialmente protegido por legislación sectorial (SR-EPLS)

Artículo 4.31 Monte Público (N).

1. Son aquellos terrenos forestales cuyo dominio público, propiedad privada o dominio útil corresponda a cualquiera de las Administraciones Públicas u organismos o entidades públicas dependientes de las mismas.

2. Los montes públicos pueden ser de dominio público o patrimoniales.

A. Serán de dominio público los montes de titularidad pública en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Que se hallen afectados a un uso o servicio público
- b. Que tengan la consideración de tales por aplicación de normas del Estado.
- c. Que se vinculen a la satisfacción de intereses generales ligados a la protección y mejora de la calidad de vida o la defensa y restauración del medio ambiente y reúnan alguna de las características o cumplan alguna de las funciones enumeradas en el artículo 21 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía:
 - Protección y conservación de los suelos, evitando su erosión.
 - Regulación de las alteraciones del régimen hídrico y defensa de tierras de cultivos, poblaciones, canalizaciones o vías de comunicación en las grandes avenidas.
 - Los que constituyan ecosistemas que permitan mantener determinados procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica o sirvan de refugio a la fauna silvestre.
 - Los que formen masas arbóreas naturales de especies autóctonas o matorrales de valor ecológico.
 - Los que signifiquen elementos importantes del paisaje.
 - En general, los terrenos forestales que contribuyan a la salud pública, mejora de las condiciones socioeconómicas de la zona o al ocio y esparcimiento de los ciudadanos.

B. Serán patrimoniales todos los demás montes.

3. Se integran en esta categoría de especial protección los montes públicos incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía (Orden 23 febrero 2012, BOJA núm. 62, de marzo 2012). En el término municipal de Bornos se localizan los siguientes montes públicos:

- Sierra Ancha I- II y Salmantina (CA-50043-AY).

- Zona de Protección del Embalse de Bornos. (CA-60010-JA)

4. El régimen jurídico de los montes de dominio público es el que determina la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía (LFA) y Reglamento Forestal de Andalucía (Decreto 208/1997)

- a. Los montes de dominio público serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, pudiendo la Administración recuperar de oficio en cualquier momento la posesión indebidamente perdida, sin que se admitan interdictos ni procedimientos especiales en esta materia (artículo 23 LFA).
- b. Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección (artículo 27 LFA).
- c. A los efectos previstos en el párrafo anterior los documentos de planificación territorial o urbanística que establezcan directa o indirectamente la clasificación urbanística de los terrenos recogerán expresamente la delimitación de los montes de dominio público.

5. Corresponde con carácter general a las Administraciones y entidades titulares de los montes públicos la administración y gestión de los mismos, con arreglo a lo previsto en la LFA y Reglamento y demás disposiciones que la desarrollen, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y la legislación que regule su patrimonio.

6. El uso y aprovechamiento de los montes, cualquiera que sea su titularidad, se realizará con arreglo a lo previsto en la LFA y su normativa complementaria, de acuerdo con las prescripciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y los Proyectos de Ordenación, Planes Técnicos o Programas Anuales aprobados por la Consejería competente en materia de medio ambiente. Se consideran usos permitidos:

- a. Los aprovechamientos forestales (de acuerdo con las prescripciones de la LFA y Reglamento)
- b. Los usos públicos que son aquellos que no lleven aparejada la realización de aprovechamientos forestales, ni supongan ocupación de los terrenos forestales o precisen de autorización o concesión administrativa previa.

El uso público se orientará preferentemente hacia actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los montes, sus recursos y ecosistemas. Los usos se canalizarán preferentemente a través de las siguientes figuras:

b.1. Parques forestales: Constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios para tal fin.

b.2. Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los

usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

b.3. Zonas de acampada: En las que se autoriza con carácter general, o previos los requisitos que en cada caso se señalen, la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

b.4. Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluida, en su caso, la guardería correspondiente.

b.5. Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

Las condiciones de uso e implantación de las anteriores actividades de uso público precisarán autorización de la Consejería competente en medio ambiente siempre que no venga expresamente contemplada en alguno de los instrumentos de ordenación forestal o de espacios naturales protegidos aprobados por la misma.

7. La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales situados dentro de espacios naturales protegidos se regirá, en todo caso, por la normativa propia de tales espacios.

Artículo 4.32 Espacios Naturales Protegidos. Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos (N).

1. Se incluye en esta categoría el Paraje Natural "Cola del Embalse de Bornos" presente en el ámbito del plan, inscrito en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Declarados por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (artículo 6). Se sitúan en el curso medio del río Guadalete al norte de la provincia de Cádiz entre los términos municipales de Arcos de la Frontera, Villamartín y Bornos.

2. En este ámbito, será de aplicación la legislación vigente relativa al régimen de protección, uso y gestión de los parajes naturales, conformada en la actualidad, principalmente, por los siguientes textos normativos:

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Normas y directrices de ordenación y gestión y en las normas particulares contenidas en el Anexo I del Decreto 18/2012, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Parajes Naturales Cola del Embalse de Bornos y Cola del Embalse de Arcos y se amplía el ámbito territorial de los citados Parajes Naturales.

Artículo 4.33 Red Natura 2000. Zona de Especial Conservación y Zona de Especial Protección para las Aves (N).

1. Se incluye en esta categoría los Espacios Naturales Protegidos, integrados en la Red Natura 2000, presentes en el ámbito del plan. En este caso, en el ámbito se incluye la Zona de Especial Conservación y la Zona de especial Protección para las Aves "Cola del Embalse de Bornos (ES6120002), declarada por Decreto 1/2015, de 13 de enero.

2. La ZEC/ZEPA "Cola del Embalse de Bornos" cuenta con un Plan de Gestión aprobado por Decreto 18/2012, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Parajes Naturales Cola del Embalse de Bornos, el cual se constituye como elemento central del régimen de protección y gestión y donde se recogen las medidas de conservación de dicho espacio. La gestión se adecuará a lo establecido en este Decreto, a los instrumentos de planificación que en cada momento sean de aplicación, en particular al régimen de protección establecido en el Plan Básico de Ordenación Municipal de Bornos, que declara el suelo.

3. Las actividades en el ZEC y su entorno, pueden afectar negativamente a los hábitats y las especies presentes en este espacio protegido que forma parte de la Red Europea Natura 2000. En consecuencia, sólo se autorizarán en estos espacios aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y a las especies que motivaron la designación del ZEC.

Artículo 4.34 Bienes de Interés Cultural-Zona Arqueológica de Carissa Aurelia (N).

1. Se incluyen en esta categoría los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA)- BIC y Bienes de Catalogación General- en el ámbito del municipio de Bornos y ubicados en suelo rústico. Estos elementos se identifican en el plano de ordenación estructural O.06.Bienes protegidos.

2. Para estos bienes incluidos en el CGPHA se estará a lo que determinan sus instrucciones particulares si las tuviera, y en todo caso se estará a lo establecido por la LPHA para este tipo de Bien. Su protección será integral y las únicas actuaciones permitidas son las de conservación, investigación y puesta en valor.

Se consideran usos prohibidos los usos residenciales, industriales, turísticos o terciarios, así como la instalación de sistemas de producción de energías alternativas.

Se prohíbe asimismo cualquier uso o intervención que afecte negativamente a los valores patrimoniales de los Bienes protegidos.

3. De acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Cualquier actuación requerirá asimismo de una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.

5. El yacimiento de Carissa Aurelia, fue declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica mediante Decreto 339/2003, de 2 de diciembre.

Artículo 4.35 Dominio Público Viario (N).

1. A continuación se recoge la legislación sectorial en materia de Carreteras de aplicación directa a la Red de Carreteras de Andalucía:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (en adelante L.C.A.), o la que la sustituya.

Y con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía (L.C.A.):

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (en adelante L.C.); normativa estatal de aplicación supletoria en lo que no contradiga a la L.C.A.
- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (R.G.C.).
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras, en aquellas disposiciones no derogadas por la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado

de la Instrucción de Carreteras.

La Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa. En la misma se define el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía como aquel formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas, definidas la misma Ley.

2. El presente PBOM contiene los siguientes sistemas viarios afectos a dominio público u otras zonas de protección. En el caso de Bornos este sistema viario se encuentra representado en el Plano de Ordenación 01. Clasificación y categorías de suelo, y está compuesto por la A-384, A-371, la CA-6102 y la CA-6101.

3. En aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, se establecen en las carreteras las siguientes zonas de protección:

Zona de dominio público adyacente (art 12 de la LCA)

- a. La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- b. En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- c. La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.
- d. En los túneles, la zona de dominio público adyacente se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel así como la disposición de los elementos de éste tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.
- e. En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.

- f. En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares.
- g. Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la extensión de la zona de dominio público adyacente podrá limitarse a los terrenos a ocupar por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, como mínimo, alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.
- h. La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante la implantación en ella de las correspondientes actuaciones de restauración paisajística.

Zona de servidumbre legal (Art. 54.de la LCA)

- a. La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- b. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.
- c. La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:
 - Obras declaradas de emergencia.
 - Obras de mejora y de conservación.
 - Actuaciones de seguridad vial.
 - Obras de mejora de la integración paisajística.
 - Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.
- d. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del

órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- e. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.
- f. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.
- g. Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.
- h. Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

Zona de afección. (Art. 55.de la LCA)

- a. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- b. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.
- c. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Zona de no edificación. (Art. 56.de la LCA)

- d. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una

a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- e. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.
- f. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.
- g. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.
- h. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.
- i. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

4. Definiciones:

- Se define la “ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN” (A.E.E.) como la intersección del talud de desmonte, del terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.
- Se define la “ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA” (A.E.C.) como el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

5. En relación a las actuaciones dentro de las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía:

- Actuaciones en las Zonas de Protección de los Tramos Urbanos: Tramo urbano de una carretera, aquél que discurra por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general. En defecto de instrumento de planeamiento urbanístico general, la consideración de un suelo como urbano se realizará conforme a los criterios establecidos en la normativa

urbanística vigente.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Dichas autorizaciones se entenderán implícitas en las licencias que de otro tipo se otorguen, salvo que se trate de actuaciones en la zona de dominio público viario.

En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía.

- Actuaciones en las Zonas de Protección fuera de los Tramos Urbanos: Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa.

Las solicitudes se considerarán estimadas por silencio administrativo, salvo las que afecten al dominio público viario, en cuyo caso el silencio tendrá efectos desestimatorios.

No podrán otorgarse autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase sin que previamente se haya obtenido la autorización administrativa prevista en el apartado anterior.

- Accesos: la Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse.

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística del dominio público viario.

El acceso a los elementos de servicio se establecerá obligatoriamente por la Administración competente en razón de la titularidad de la carretera y en la forma que reglamentariamente se determine.

Cuando la autorización definitiva corresponda a las Diputaciones provinciales, con carácter previo se recabará informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras en consideración al cumplimiento de la normativa

e instrucciones técnicas en materia de accesos y a las determinaciones de la planificación viaria.

El acceso a los elementos de servicio situados junto a una vía de gran capacidad se realizará siempre a través de una vía de servicio, tendrán vallado exteriormente tanto su recinto como la vía de servicio y se accederá a los mismos exclusivamente desde la vía de gran capacidad.

Artículo 4.36 Dominio Público Hidráulico (N).

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico (DPH) y Zonas de Servidumbre señalados en el plano de Ordenación Estructural.

2. En estos ámbitos, será de aplicación la legislación vigente en materia de aguas, actualmente el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y su Reglamento de aplicación (Real decreto 849/1986, de 11 de Abril)

3. En los cauces que forman parte del dominio público hidráulico, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales sujetos a autorización previa o a declaración responsable. No se puede instalar ningún tipo de equipamiento o construcción, sea del tipo que sea, que afecte a la capacidad de infiltración del suelo y/o a la evacuación de las aguas, preservando en todo momento el régimen de corrientes y la no afección a la calidad de las aguas, de acuerdo con la legislación vigente.

En caso de que existan construcciones o instalaciones situadas en dominio público hidráulico, zona de servidumbre o en zonas inundables que pudieran implicar un grave riesgo para las personas o bienes se deberán tomar las medidas necesarias para su eliminación.

4. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

5. Si el desarrollo del plan requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarreo de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de su competencia, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a. Con carácter general las zonas inundables son compatibles con los usos agrícolas, forestales y ambientales, así como con las instalaciones ligadas al agua, siempre que no afecten negativamente a la función de evacuación de caudales extraordinarios o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Las instalaciones y edificaciones ganaderas que alojen animales deberán ubicarse fuera de zona inundable.

b. Excepcionalmente en las zonas inundables se podrán construir pequeñas instalaciones auxiliares de la actividad agrícola con arreglo a los supuestos recogidos en la siguiente tabla y siempre que el promotor asuma el riesgo derivado de la posible inundación, se ubiquen en la zona inundable de menor riesgo, no sirva para albergar personas o animales, no supongan un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y no incrementen de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediata.

c. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

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

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

e. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

7. En las zonas inundables igualmente no se permitirán actividades o usos que:

- Disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- Incrementen la superficie inundable.
- Produzcan afección a terceros.
- Agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de

- pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampad
- Degraden la vegetación de ribera existente.
- Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Se permitirán la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

8. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

9. Toda actuación en zona inundable deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa Información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica de la Junta de Andalucía con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización

10. En relación a la ordenación de los usos del agua en el ámbito de la cuenca, se estará lo dispuesto en el Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate que esté en vigor.

Artículo 4.37 Vías Pecuarias y lugares asociados (N).

1. Las vías pecuarias conforman una red territorial que, más allá de su función ganadera primigenia, constituyen un legado histórico de interés capital, cuya preservación ha de ser garantizada por las nuevas funciones y usos que la legislación vigente les asigna. Las vías pecuarias que discurren por el término municipal son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

El régimen jurídico de las vías pecuarias que discurren por la Comunidad Autónoma de Andalucía está constituido por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas; el Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Además del uso prioritario del tránsito ganadero, la legislación vigente contempla para las vías pecuarias usos compatibles y complementarios, que tendrán en consideración el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

2. Competencias.

- a. De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 155/1998, en concordancia con el artículo 5 de la Ley 3/1995, corresponde al órgano de la Junta de Andalucía competente en materia de vías pecuarias:
 - La planificación en materia de vías pecuarias.
 - La investigación de la situación de aquellos terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.
 - La clasificación.
 - El deslinde.
 - El amojonamiento.
 - La recuperación.
 - La desafectación.
 - La modificación del trazado.
 - Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.
- b. Asimismo, y según establece el artículo 9.9 de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía, los municipios andaluces ostentan la competencia en el «deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurren por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación».

3. Las vías pecuarias del término municipal son bienes de dominio público, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente. El presente PBOM clasifica las siguientes vías pecuarias y lugares asociados:

- 11010001.- CA ÑADA REAL DE VILLAMARTÍN, MÁRMOLES Y MORÓN , clasificada por Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 75,22 metros lineales y una anchura necesaria de 20,89 metros. Mediante Resolución de 16/05/72 de la Dirección del ICONA se deslinda amojona y parcela el tramo comprendido desde la carretera de Bornos -Espera hasta el Cordel de Pilares. Mediante Resolución de 15/06/04 de la Delegada Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz se da conformidad a la proposición de deslinde y se acuerda el inicio de trámite de información pública y audiencia, posteriormente mediante Resolución de 08/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010002.- CAÑADA DEL MÁRMOL O POZOS , clasificada mediante Orden ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 75,22 metros y una anchura necesaria de 20,89 metros. Mediante Resolución de 16/03/04 de la Secretaria General Técnica se aprueba el deslinde y posteriormente se produce la caducidad del mismo por sentencia de 31/01/08, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010003.- CAÑADA DE LAS PORQUERAS , clasificada mediante la Orden Ministerial de y Orden Ministerial de 24/08/63, con una anchura legal de 75,22 metros y una anchura necesaria variable entre 20,89 y 6,00 metros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 13/04/99 se acuerda el inicio de deslinde en su totalidad de la misma, posteriormente mediante Resolución de 08/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010004.- CORDEL DE ESPERA Y SEVILLA , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 37,61 y una anchura necesaria de 15,00 metros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 03/04/00 se acuerda el inicio de deslinde en su totalidad de la misma, posteriormente mediante Resolución de 12/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010005.- CORDEL DE PILARES , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 37,61 y una anchura necesaria de 15,00 metros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 15/10/98 se acuerda el inicio de deslinde en su totalidad de la misma, posteriormente mediante Resolución de 12/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010006.- CORDEL DE JEREZ , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 37,61 metros y un anchura necesaria de 15 metros. Mediante Resolución de 31/05/02 de la Secretaría General Técnica, se aprueba el deslinde de la vía pecuaria, posteriormente se estima la caducidad por sentencia, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010007.- CORDEL DE BORNOS A ESPERA , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 37,61 metros y un anchura necesaria de 15 metros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 11/02/00 se acuerda el inicio de deslinde en su totalidad de la misma, posteriormente mediante Resolución de 08/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010008.- COLADA DE VILLAMARTÍN Y UBRIQUE , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 53,50 metros. No se conoce deslinde en vigor.
- 11010009.- COLADA DE RONDA , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal de 53,50 metros y una anchura necesaria de 12,00 metros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 10/10/00 se acuerda el deslinde de la misma en su totalidad, posteriormente mediante Resolución de 08/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010010.- VEREDA DEL NACIMIENTO , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal y necesaria de 20,89 metros. Mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de 18/07/02 se aprueba el deslinde de la misma excluyendo el

tramo urbano en el que discurre por el abrevadero del nacimiento.

- 11010011.- VEREDA DE LA CRUZ DE ESPERILLA , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal 20,89 metros y necesaria de 8,00 metros. Mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de 05/03/01 se aprueba el deslinde de la misma en su totalidad.
- 11010012.- COLADA DE POZO CASABLANCA, clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una anchura legal necesaria de 12,00 metros. Mediante Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 03/04/00 se acuerda el inicio de deslinde en su totalidad de la misma, posteriormente mediante Resolución de 12/03/07 de la Secretaría General Técnica se produce la caducidad y archivo del procedimiento deslinde, no obstante se considera que los trabajos de operaciones materiales realizados determinan la mejor opción para la representación del trazado de dicha vía pecuaria hasta que se realice el futuro deslinde.
- 11010501.- ABREVADERO DEL NACIMIENTO , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58, con una superficie legal de 20 ha. 38a. 36cas. y una superficie necesaria de 50a. Deslindado parcialmente junto con el deslinde de la vía pecuaria CAÑADA REAL DE VILLAMARTÍN, MÁRMOLES Y MORÓN, excluyendo la zona urbana correspondiente con la barriada.
- 11010502.- ABREVADERO DEL POZO DEL BORNICHES , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58 con una superficie legal de 20 ha. 38a. 36cas. y una superficie necesaria de 50a. No se conoce deslinde en vigor.
- 11010503.- ABREVADERO DEL POZO CASABLANCA , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58 con una superficie legal de 20 ha. 38a. 36cas. y una superficie necesaria de 50a. No se conoce deslinde en vigor.
- 11010504.- ABREVADERO DE CASASVIEJAS , clasificada mediante la Orden Ministerial de 03/11/58 con una superficie legal de 20 ha. 38a. 36cas. y una superficie necesaria de 50a. No se conoce deslinde en vigor.

4. En la cartografía del PBOM se incorpora el trazado de las vías pecuarias y localización de los lugares asociados en el plano de ordenación O.2 Tipificación de las Categorías de Suelo Rústico Protegido y Preservado, a escala 1:15.000.

5. En virtud de lo establecido en el artículo 54, capítulo I del Título II, del RVP y conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias[LVP], se deberá dejar la zona del dominio público pecuario, totalmente libre y expedita de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.

6. Según establece el artículo 39 del RVP, modificado por la Disposición final cuarta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y Urbanismo, las vías pecuarias podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la comunidad Autónoma de Andalucía.

7. En el caso de que, como consecuencia de la ordenación del territorio, fuera necesaria la alteración del trazado de alguna vía pecuaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del reglamento, se tendrá que contemplar un trazado alternativo a la misma y su forma de ejecución. En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado 1 del artículo 39 del RVP.

8. Los trazados alternativos que en su caso se establezcan estarán representados en una cartografía a escala 1:2.000 además de incluir las coordenadas UTM referidas al huso 30, y relativas al sistema de referencia ETRS89 que los delimiten.

9. En relación a los supuestos de enajenabilidad de terrenos sobrantes y/o desafectados, tendrán la consideración de bienes patrimoniales de la Junta de Andalucía y en su destino prevalecerá el interés público y social, de acuerdo al artículo 10 de la LVP. Respecto a la usurpación de los tramos de vías pecuarias desafectadas será de aplicación lo establecido en la normativa reguladora del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tal y como establece el RPV en su artículo 31.8.

10. Usos compatibles

Además del uso prioritario de paso de ganados, tanto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, como en el Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se recogen usos compatibles y complementarios, que tendrán en consideración el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

Según el art. 55 y concordantes del Reglamento de Vías Pecuarias, se consideran los siguientes:

a) Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de

los ganados.

c) En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

11. Usos complementarios

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganado.

Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización de la Consejería competente.

12. Autorizaciones y permisos

Para cualquier actuación que afecte a las vías pecuarias, como nuevas infraestructuras, líneas eléctricas aéreas o subterráneas, conducciones de abastecimiento y saneamiento, o de transporte y distribución de combustibles, etc. es preceptiva la autorización del organismo competente en materia de vías pecuarias.

14. Actuaciones urbanísticas colindantes con vías pecuarias.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas y los sistemas colindantes con cada una de las vías pecuarias del término municipal deberán tener en cuenta la anchura legal del dominio público pecuario, así como su condición de Suelo Rústico Especialmente Protegido, por lo que estos sistemas no podrán plantear accesos o usos a través de estas vías pecuarias que no sean para la utilización de los usos compatibles y complementarios establecidos en la Ley y Reglamento de vías pecuarias.

15. Cualquier actuación contemplada como accesos, viales, tendidos, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, etc., deberá ser previamente informada por esta Delegación, y en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen al dominio público pecuario, deberá tramitarse expediente de usos compatibles o de ocupación según corresponda.

Subsección Segunda regulación de las subcategorías del suelo preservado por la existencia de Riesgos (SR-PER)

Artículo 4.38 Zonas inundables (N).

1. Se incluyen en esta subcategoría los terrenos sobre los que se encuentra acreditado el riesgo de inundación. Estos están delimitados en el plano O.2 Tipificación de las Categorías de Suelo Rústico Protegido y Preservado, a escala 1:15.000.

2. Esta preservación se establece basada en el criterio de incompatibilidad de la transformación urbanística del suelo ante la existencia de un riesgo evidente y analizado de inundación por crecidas del Embalse de Bornos. Además, en estos terrenos se observa la prevalencia de valores de carácter forestal y paisajísticos, cuya calidad ambiental determina la inclusión en la categoría de SR-PER, por resultar necesaria su preservación de la urbanización.

3. Todo uso y actuación que afecte a zonas inundables se ajustará a la legislación sectorial aplicable en la materia y al Plan Hidrológico y Planes de Gestión de Riesgos de Inundación, que en su caso, se aprueben. En todo caso, en estas zonas se estará a lo dispuesto en cumplirse las restricciones establecidas en los art. 9 bis y 14 bis del Reglamento del DPH.

3. Los usos a los que deben destinarse estas zonas preferentemente son agrícolas, forestal, ambiental y de espacios libres. En cualquier caso se prohíbe cualquier edificación, invernaderos, cerramientos y vallados que no seas permeables, granjas, rellenos que modifiquen la rasante del terreno y acopios de materiales o almacenamiento de residuos.

4. Se podrá incluir como Sistema General de Áreas Libres terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y protección así como las zonas inundables de menor riesgo siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación. En estos suelos se deberá garantizar la continuidad ecológica del dominio público hidráulico quedando sujetos, con carácter preferente, a la legislación específica reguladora de los mismos debiendo contar el instrumento de ordenación detallada que lo delimite con informe de la administración hidráulica.

Subsección Tercera regulación de las subcategorías del suelo preservado por ordenación Territorial o Urbanística (SR-POTU)

Artículo 4.39 Plan Especial de Protección del Medio Físico (N).

1. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Cádiz, limita la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio: a excepción de aquellas estrictamente

necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Concretamente, en el municipio de Bornos encuentra recogido, como Zonas Húmedas transformadas:

- HT-4 Reculaje del Embalse de Bornos.

3. Estas zonas se definen como 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 físicos-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).

4. En estos espacios se prohíbe

- a. La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- b. Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- c. Las construcciones e instalaciones de invernaderos, viveros 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. Las actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informadas por la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- 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 su transformación o ampliación.
- l. Las instalaciones publicitarias y las imágenes y símbolos conmemorativos.
- m. En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

5. 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 informe previo de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- b. Los usos relacionados con la explotación de salinas previo proyecto autorizados por el organismo competente y la realización de un estudio ambiental.
- c. Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones legalizadas existentes que en cualquier caso deberán contar con un estudio ambiental previo.
- d. Las obras de protección hidráulica y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona, integradas en proyectos aprobados con la Junta de Andalucía.

Artículo 4.40 Hábitats de Interés Comunitario (N).

1. Marco legal.

La Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE del Consejo del 21 de Mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre) (DOCE, 1992) – modificada a su vez por la Directiva 97/62/CEE (DOCE, 1997)–, surgió de la necesidad de aplicar el Convenio de Berna sobre conservación de la vida silvestre y de los hábitats naturales de Europa. Mediante este mandato legal, se amplían y mejoran las obligaciones del Convenio, convirtiéndolas en legislación comunitaria.

El objetivo principal de la Directiva Hábitats es contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres del territorio europeo. Su finalidad más inmediata es la de asegurar un estado de conservación favorable para los hábitats naturales y especies de interés comunitario. La transposición de la Directiva Hábitats en España se hace a través de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (BOE núm. 299, 14-Dic-2007). La Ley 42/2007 establece el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad.

2. Carácter de la protección.

El PBOM otorga a los hábitats existentes en el término municipal de Bornos un nivel de especial protección que se superpondrá, transversalmente, al resto de categorías de protección, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de ambas protecciones.

3. Listado de hábitats protegidos en el término municipal de Bornos.

Existen mayoritariamente en el este del término municipal de Bornos, los siguientes Hábitats

de Interés Comunitario recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- 6200 Zonas Subestépicas de gramíneas y anuales del Tero-Brachypoditea.

4. Delimitación y representación cartográfica.

a) A falta de una delimitación cartográfica más precisa, las delimitaciones de los hábitats tendrán carácter cautelar, debiendo ser sustituidos por los que defina, en su caso, un estudio específico del hábitat, que determine la delimitación detallada del mismo, el cual deberá ser previamente aprobado por la Consejería competente en protección del medio natural.

b) Los perímetros envolventes de los HIC se cartografían en el plano O.2 Tipificación de las Categorías de Suelo rústico Protegido y Preservado.

5. Actuaciones y usos permitidos.

- En las áreas protegidas como HIC se consideran compatibles las actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación del hábitat y autorizadas para la categoría de suelo a la que se superpone su perímetro de delimitación, quedando prohibidos todos los demás usos.
- Solo se autorizarán aquellos planes o proyectos para los que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y a las especies que motivaron su protección.
- Para la autorización de los usos permitidos será preceptivo y vinculante el informe de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio natural, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean exigibles para las otras categorías de suelo en la que se encuentran.

Artículo 4.41 Georrecurso (N).

1. El Patrimonio Geológico y Geodiversidad forman parte del Patrimonio Natural. Este patrimonio es un recurso científico y didáctico capaz de interpretar el pasado de la Tierra y la evolución de los seres que en ella han habitado, haciendo comprensibles los procesos actuales y permitiendo elaborar estrategias de desarrollo sostenible adaptadas al contexto de cambio global que caracteriza los paradigmas ambientales en los albores del s. XXI. Asimismo, constituye el soporte de hábitats, ecosistemas y paisajes, así como de las relaciones y procesos dinámicos que en ellos se producen. El Patrimonio Geológico es un activo socioeconómico para el desarrollo sostenible de las áreas rurales y una parte fundamental, desde su origen, de la cultura del hombre y sus actividades en el territorio.

El Inventario Andaluz de Georrecurso (IAG) incluye la valoración del interés científico, didáctico y turístico de los enclaves seleccionados, así como diagnósticos detallados y precisos sobre la calidad, potencialidad de utilización activa y estado de conservación de los hitos más significativos de la geología de Andalucía.

2. El PBOM recoge los georrecurso inventariados en el IAG para el término municipal de Bornos y les otorga una protección especial a los efectos de su conservación y valorización. Los georrecurso protegidos son los siguientes:

- Angostura de Bornos

Dichos recursos están representados en los planos O.2 Tipificación de las Categorías de Suelo Rústico Protegido y Preservado, a escala 1:15.000.

3. Los georrecurso tendrán consideración de suelo rústico preservado a los efectos de la aplicación de las directrices de conservación que establezca el IAG.

Las medidas para la conservación de los georrecurso que en su caso establezca el órgano competente en aplicación de las estrategias del IAG prevalecerán sobre otras determinaciones de carácter sectorial que incidan sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de los mismos.

4. En los georrecurso sólo estarán permitidos los usos agrarios y las actividades científicas, didácticas, de ocio y recreativas, siempre que no afecten a las características de los mismos y que resulten compatibles con el objetivo de asegurar la conservación de su integridad en el marco de las estrategias del IAG y normativa sectorial aplicable.

5. En estos espacios se prohíbe expresamente el trazado de nuevos tendidos eléctricos aéreos, las instalaciones de energía eólica o solar, las instalaciones de telecomunicación y las actividades extractivas.

Artículo 4.42 Preservado por Interés Municipal (N).

1. En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que, de acuerdo con los fines y objetivos establecidos en el PBOM, deben ser preservados de cualquier transformación por la urbanización.

2. La protección de estos terrenos es fundamental para garantizar la sostenibilidad del entorno, la conservación de los recursos naturales, y el mantenimiento del equilibrio ecológico y paisajístico del territorio.

3. Se determinan dos ámbitos preservados por este criterio: en primer lugar, los terrenos de la denominada Sierra del Calvario que no se encuentran protegidos por el ámbito del Monte

Público o del HIC, preservando de la transformación urbanística todo el ámbito desde la cornisa del promontorio hasta el límite del término municipal; y en segundo lugar, la zona de la huerta de Bornos, situada al este del suelo urbano hasta su encuentro con el embalse que presenta una notable singularidad productiva condicionada por el mantenimiento de usos (agrícolas) y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. En estos terrenos se observa la prevalencia de valores de carácter forestal, productivos tradicionales y paisajísticos, cuya calidad ambiental determina la inclusión en la categoría de SR-POTU, por resultar necesaria su preservación de la urbanización.

4. En este espacio se prohíbe expresamente:

- a. La edificación residencial unifamiliar aislada.
- a. Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b. Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c. Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d. Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e. Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f. Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g. Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

5. Se consideran usos compatibles, los siguientes:

- a. Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación será requisito imprescindible una evaluación ambiental y un estudio de integración paisajístico.
- a. Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- b. Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- c. Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar

el correspondiente Estudio Ambiental y de integración paisajística.

- d. Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural.
- e. Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio Ambiental y de integración paisajística.

USOS PROHIBIDOS Y COMPATIBILIDAD DE ACTUACIONES																
CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO			SR-EPLS							SR-PER	SR-POTU			SR-C		
SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO			MP	HIC	ENP	RD2000	BIC-ZA	DPV	DPH	VVPP	INUND	PEPMF	GEORREC	PIM	SR-C	
USOS	USOS ORDINARIOS	a) Agrícola	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	o	o	o	
		a.1) Agrícola (SAU > 2,5 Ha aire libre/abrigo bajo)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	o	o
		a.2) Agrícola (SAU > 2,5 Ha invernadero/abrigo alto)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	x	o	x	x
		a.3) Agrícola (SAU < 2,5 Ha aire libre/abrigo bajo)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	x	o	o	o
		a.4) Agrícola (SAU < 2,5 Ha invernadero/abrigo alto)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	x	x
		b) Ganadero	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	o	o
		b.1) Ganadero (EG producción y reproducción)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.2) Ganadero (EG tratantes u operadores comerciales)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.3) Ganadero (EG centros de concentración de animales)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.4) Ganadero (EG ocio, enseñanza e investigación)	o	x	o	o	o	x	o	o	o	o	o	o	o	o
		b.5) Mataderos.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.6) Plazas de toros.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.7) Centros de Inspección	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.8) Ganadero (Centros de Cuarentena)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b. 9) Ganadero (Puntos de Parada)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		b.10) Ganadero (Pastos)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	x	o	o	o
		b.11) Ganadero (Centros de sacrificio domiciliario)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		c.) Forestales	o	o	o	o	x	x	o	x	o	o	x	o	o	o
		d.) Cinegéticos	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	o	o
		e) Extractivos	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		e.1) Minero (Extractivos)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		e.2) Otras actividades mineras	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		f.) Otros vinc. utilización racional recursos naturales.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
g.) Vinc. al Aprovechamiento Hidráulico	x	x	x	x	x	x	o	x	o	o	x	x	x	o		
h.) Vinc. a las Energías Renovables	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o		
i.) Compensación y autocompensación de emisiones	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		
j.) Infraestructuras del ciclo del agua	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	o		
k.) Infraestructuras del ciclo de la energía	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o		
l.) Telecomunicaciones	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o		
m.) Infraestructuras, Instalaciones y Servicios Técnicos	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	o	o		

USOS PROHIBIDOS Y COMPATIBILIDAD DE ACTUACIONES																
CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO			SR-EPLS							SR-PER	SR-POTU			SR-C		
SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO			MP	HIC	ENP	RD2000	BIC-ZA	DPV	DPH	VVPP	INUND	PEPMF	GEORREC	PIM	SR-C	
USOS USOS EXTRAORDINARIOS	A) Dotacional		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	
	B) Industrial		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	C) Terciario		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	D) Turístico		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	E) Otros que deban implantarse en esta clase de suelo		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	E.1) Gestión de residuos sólidos urbanos		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	E. 2) Gestión de residuos de construcción		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	E.3) Campings		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
	F) Edificación residencial vinculada		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
G) Edificación residencial unifamiliar aislada		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	

Uso Prohibido: x

Uso Permitido: o

USOS PROHIBIDOS Y COMPATIBILIDAD DE ACTUACIONES															
CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		SR-EPLS								SR-PER	SR-POTU			SR-C	
SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		MP	HIC	ENP	RD2000	BIC-ZA	DPV	DPH	VVPP	INUND	PEPMF	GEORREC	PIM	SR-C	
ACTUACIONES	"ACTUACIONES GENERALES ORDINARIAS"	a.1) Obras de conservación y mantenimiento	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
		a.2) Obras de mejora	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	o	o
		a.3) Obras de reforma	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	o	o
		a.4) Obras de ampliación	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		a.5) Obras de nueva planta (no edilicias)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
		b) Actuaciones de reconstrucción	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		c) Actuaciones de nueva edificación	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
		d) Viarios	s	x	x	x	x	s	s	x	s	x	x	s	o
		e) Infraestructuras e instalaciones	s	x	x	x	x	s	s	x	s	x	x	s	o
	f) Segregaciones no urbanísticas	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	o	o	o	
	"ACTUACIONES GENERALES EXTRAORDINARIAS"	a.1) Obras de conservación y mantenimiento	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
		a.2) Obras de mejora	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
		a.3) Obras de reforma	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
		a.4) Obras de ampliación	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		a.5) Obras de nueva planta (no edilicias)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
		b) Actuaciones de reconstrucción	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
		c) Actuaciones de nueva edificación	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
		d) Viarios	s	x	x	x	x	s	x	x	x	x	x	o	o
		e) Infraestructuras e instalaciones	s	x	x	x	x	s	s	x	o	x	x	o	o
	f) Segregaciones no urbanísticas	x	o	x	x	x	o	x	x	o	o	o	o	o	
	"ACTUACIONES ESPECÍFICAS EXTRAORDINARIAS"	1. IPS que contribuyan a la ord. y des. medio rural	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
		2. Usos y actuaciones incompatibles con suelo urbano	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
		3. Residencial vinculada y proporcional (autorización conjunta)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o
		4. Vivienda unifamiliar aislada no vinculada	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o

Actuación Incompatible: x

Actuación Compatible: o

Actuación Compatible si es Sistema General: s

4

CAPÍTULO 4

ZONAS DE SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Zonas del Suelo Rústico de Bornos

Artículo 4.43 Zonas en Suelo Rústico (N).

1. El presente Plan Básico de Ordenación identifica las siguientes cinco zonas en suelo rústico, representadas cartográficamente en el plano O.03 Zonas de Suelo Rústico:

- ZSR-1 Agrícola de secano: se extiende por la mayor parte del término municipal de Bornos, es un terreno muy llano ocupado principalmente por cultivos de herbáceos en secano.
- ZSR-2 Agrícola de regadío: se ubica en continuidad con la zona del embalse y su corona. Es una zona llana, ocupada principalmente por herbáceos en regadío.
- ZSR-3 Huerta tradicional de Bornos: zona de aprovechamiento tradicional agrícola en el entorno próximo del núcleo de Bornos. Su impronta radica en su valor agronómico, y en la conservación de estructuras tradicionales de valor cultural y antrópico.
- ZSR-4 Sierra del Calvario: cerro alargado ubicado al noreste del núcleo de Bornos. Su relieve, la presencia de vegetación natural, y la visual que ofrece sobre el valle del Guadalete, sustentan su diferenciación.
- ZSR-5 Embalse de Bornos y espacios de alto valor ambiental vinculados: se trata de importante hito paisajístico y ambiental del municipio. Esta zona la conforma toda la cubeta del embalse, el monte público que lo circunda y genera una corona forestal a su alrededor y los espacios naturales vinculados a la presencia de la masa de agua.

2. Según se establece en los artículos 75 y 77 del RGEN de la LISTA, el presente PBOM define para cada zona:

- a. Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, conforme al Capítulo III del Título I del RGEN de la LISTA.
- b. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24.
- c. Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

3. Será de aplicación para todas las zonas de suelo rústico de Bornos:

A. La implantación de actuaciones en suelo rústico, tanto ordinarias como extraordinarias, atenderán a las siguientes consideraciones:

- Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística y con la legislación que le resulte de aplicación, considerándose compatibles todas las que no estén expresamente prohibidas.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, considerando que se induce a la formación de éstos si concurre alguna circunstancia determinada para cada zona.
- Será precisa licencia municipal para todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimiento de tierras, de demoliciones totales o parciales de las edificaciones y construcciones existentes, de edificación e instalación, de extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental, así como aperturas de caminos o construcción de infraestructuras de cualquier tipo (comunicaciones, eléctricas, hidráulicas, ligadas a la agricultura o a los recursos forestales,...), adecuaciones recreativas y campamentos, balsas de riego, invernaderos, obras para la realización de captaciones de agua, vertederos y depósitos de residuos.
- Igualmente será necesaria la obtención de previa licencia para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

B. Condiciones de la edificación:

- Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme al presente Plan General, quedando prohibidas las

- edificaciones características de las zonas urbanas.
- En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.
 - Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.
 - Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso. Las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución.
 - Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m. de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.
- Las construcciones necesarias y complementarias al servicio de la actuación deben exigir un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
 - Cuando formen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones.
 - Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
 - No se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso deben admitirse instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.
 - Los edificios deberán ubicarse de manera que favorezcan la explotación agraria de la finca y la protección del suelo más fértil.
 - Las casetas de aperos de labranza sólo se podrán autorizar en parcelas con superficie superior a 2.000 m², y tendrán una altura máxima de 4 metros, sin huecos de ventilación por debajo de los 2 metros y solucionaran las cubiertas con materiales que no puedan ocasionar un efecto reflectante.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, son:

- A. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Se establecen como unidades superficiales mínimas, a efectos de su división o segregación, previa licencia o declaración de innecesariedad, 25.000 m².
- B. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

Artículo 4.44 ZSR-1 Agrícola de Secano (N)

1. Directrices para la implantación de actuaciones en suelo rústico.

- A. La implantación de actuaciones en esta zona de suelo rústico, tanto ordinarias como extraordinarias, atenderán a las siguientes consideraciones:

- 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes, que para Bornos se concreta en:
 - Superficie parcela mínima de secano: 25.000 m²
 - 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
 - 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
 - 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
 - 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.
- b. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
- El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.
- c. La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:
- Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
 - Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.
- A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.
- d. La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
- e. La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
- f. El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.
- Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
- g. El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.
3. Parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.
- Parcela mínima: a efectos de edificación se considera una superficie mínima de 30.000 m² para todos los usos
 - La distancia mínima a lindero de la finca será de 10 metros lineales.
 - La distancia entre edificaciones será de 35 metros lineales.
 - Para viviendas vinculadas o viviendas aisladas, la superficie máxima construida sera de 100m²; y en parcelas superiores a 10has podrán autorizarse hasta 150m² y altura máxima una planta (3,5m).
 - Los almacenes auxiliares vinculados a la actividad primaria tendrán una superficie máxima construida de 0,75% de la parcela mínima.

- La superficie ocupada por la edificación, urbanización o instalaciones será como máximo:
 - Actuaciones de interés público 8%
 - Vivienda vinculada a un destino agropecuario 1,6%
 - Urbanización y aparcamientos en edificios de interés público 5%
- La superficie no ocupada por la edificación por la edificación o instalación deberá mantener el uso agrícola.

Artículo 4.45 ZSR-2 Agrícola de regadío (N)

1. Directrices para la implantación de actuaciones en suelo rústico

- A. La implantación de actuaciones en esta zona de suelo rústico, tanto ordinarias como extraordinarias, atenderán a las siguientes consideraciones:
- Las construcciones necesarias y complementarias al servicio de la actuación deben exigir un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
 - Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje del embalse y su entorno, para la concesión de licencias se deberá justificar que la actuación a acometer no genera impacto paisajístico, ni causa deterioro o desconfiguración del paisaje natural del entorno del embalse. Las actuaciones que pudieran implantarse y que a su vez pudieran generar algún tipo de impacto paisajístico deberán realizarse de manera que se adopten medidas de minimización del impacto, debiendo justificar este extremo en la correspondiente solicitud de licencia.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, son:

- A. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Se establecen como unidades superficiales mínimas, a efectos de su división o segregación, previa licencia o declaración de innecesariedad.
- B. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:
- 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes, que para Bornos se concreta en:
 - Superficie parcela mínima de regadío : 2.500 m²
 - 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
 - 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
 - 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
 - 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.
- b. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
- El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.
- c. La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

- Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
- Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

- d. La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
 - e. La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
 - f. El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.
Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
 - g. El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.
3. Parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.
- Parcela mínima: a efectos de edificación se considera una superficie mínima de 10.000 m² para todos los usos.
 - La distancia mínima a lindero de la finca será de 10 metros lineales.
 - La distancia entre edificaciones será de 35 metros lineales.
 - La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8%.
 - La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

Artículo 4.46 ZSR-3 Huerta tradicional de Bornos (N)

1. Directrices para la implantación de actuaciones en suelo rústico

- Las construcciones necesarias y complementarias al servicio de la actuación deben exigir un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
- Cuando formen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones.
- Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- No se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso deben admitirse instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, son:

- A. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Se establecen como unidades superficiales mínimas, a efectos de su división o segregación, previa licencia o declaración de innecesariedad, 2.500 m².
- B. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes. que para Bornos se concreta en:

- Superficie parcela mínima de regadío : 2.500 m²
 - 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
 - 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
 - 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
 - 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.
- b. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

- c. La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 300 metros de radio, existan al menos:
- Cinco edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
 - Ocho edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas

construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

- d. La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
- e. La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
- f. El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.
Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
- g. El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

3. Parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

- Parcela mínima: a efectos de edificación se considera una superficie mínima de 10.000 m² para todos los usos.
- La distancia mínima a lindero de la finca será de 10 metros lineales.
- La distancia entre edificaciones será de 35 metros lineales.
- La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8%.
- La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.
- Sólo se permitirán terminaciones de fachadas y cubiertas realizadas con materiales tradicionales de reducido impacto visual, que en la medida de lo posible permitan mimetizarse con el entorno.

Artículo 4.47 ZSR-4 Sierra del Calvario (N)

1. Directrices para la implantación de actuaciones en suelo rústico

A. La implantación de actuaciones en esta zona de suelo rústico, tanto ordinarias como extraordinarias, atenderán a las siguientes consideraciones:

- Las construcciones necesarias y complementarias al servicio de la actuación deben exigir un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
- Cuando formen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones.
- Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- No se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso deben admitirse instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.
- Previa obtención de licencia, se deberá justificar la no afección al patrimonio natural y cultural, así como se llevará a cabo una justificación de la integración paisajística de la actuación.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, son:

A. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Se establecen como unidades superficiales mínimas, a efectos de su división o segregación, previa licencia o declaración de innecesariedad, 25.000 m².

B. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes, que para Bornos se concreta en:
 - Superficie parcela mínima de regadío : 25.000 m².
- 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
- 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
- 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
- 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c. La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 300 metros de radio, existan al menos:

- Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
- Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

- d. La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
- e. La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
- f. El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.
Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
- g. El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

3. Parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

- Parcela mínima: a efectos de edificación se considera una superficie mínima de 30.000 m² para todos los usos.
- La distancia mínima a lindero de la finca será de 10 metros lineales.
- La distancia entre edificaciones será de 35 metros lineales.
- La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 8%.
- La superficie ocupada por urbanización y aparcamientos será como máximo de un 5% adicional.

Artículo 4.48 ZSR-5 Embalse de Bornos y espacios de alto valor vinculados. (N)

1. Directrices para la implantación de actuaciones en suelo rústico

- Las construcciones necesarias y complementarias al servicio de la actuación deben exigir un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
- Cuando formen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones.
- Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- No se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso deben admitirse instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.
- Previa obtención de licencia, se deberá justificar la no afección al patrimonio natural, así como se llevará a cabo una justificación de la integración paisajística de la actuación.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, son:

- A. Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Se establecen como unidades superficiales mínimas, a efectos de su división o segregación, previa licencia o declaración de innecesariedad, 25.000 m².
- B. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes. que para Bornos se concreta en:
 - Superficie parcela mínima de regadío : 25.000 m²
 - 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
 - 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
 - 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
 - 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.
- b. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
- El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.
- c. La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 300 metros de radio, existan al menos:
- Cinco edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o
 - Ocho edificaciones o construcciones de cualquier uso.
- A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.
- d. La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).
- e. La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.
- f. El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.
- Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.
- g. El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.
3. Parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.
- Parcela mínima: a efectos de edificación se considera una superficie mínima de 70.000 m² para todos los usos.
 - La distancia mínima a lindero de la finca será de 25 metros lineales.
 - La distancia entre edificaciones será de 50 metros lineales.
 - La superficie ocupada por la edificación será como máximo del 6%.
 - Sólo se permitirán terminaciones de fachadas y cubiertas realizadas con materiales tradicionales de reducido impacto visual, que en la medida de lo posible permitan mimetizarse con el entorno.

5

CAPÍTULO 5

NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 4.49 Prohibición de nuevos asentamientos en suelo rústico (N).

1. En suelo rústico se prohíbe la formación de nuevos asentamientos, salvo los que resulten de las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo que sean conformes con las estrategias y directrices del presente PBOM.

Artículo 4.50 Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo Rústico (N)

1. Con carácter general, se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos, o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. En particular y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística, se considera que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando alguna de las divisiones tenga una superficie inferior a la parcela mínima establecida en el presente Plan General para el uso ordinario al que se destina o pretenda destinar el terreno según zona en la que se localice el terreno.

Artículo 4.51 Parcelaciones en suelo rústico (N)

1. Con carácter general están prohibidas las parcelaciones en el suelo rústico.
2. Sólo serán autorizadas las parcelaciones que cumplan las condiciones mínimas

correspondientes a la zona de suelo rústico en la que se ubiquen y siempre que las parcelas sean accesibles desde caminos existentes, estando sujetos a la obtención de previa licencia municipal.

3. En la solicitud de parcelación se hará constar la actividad relacionada con el uso para el que se solicita la licencia y se deberá acreditar la inscripción registral de dicha vinculación.

Artículo 4.52 Identificación de las agrupaciones irregulares.

1. Se identifican las siguientes agrupaciones de edificaciones que, por poseer características suficientes como para inducir a la formación de nuevos asentamientos según la legislación urbanística, tienen la consideración de asentamientos irregulares:

- PEAT-1: Huertas de Bornos
- PEAT-2: Vía Verde I
- PEAT-3: Vía Verde II
- PEAT-4: Arroyo Cantarranas
- PEAT-5: Vereda Cruz de la Esperilla I
- PEAT-6: Vereda Cruz de la Esperilla II
- PEAT-7: Sierra del Calvario
- PEAT-8: Corona del Embalse

2. Todas las agrupaciones de edificaciones irregulares están grafiadas en el plano de ordenación O.7 Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Rústico.

Artículo 4.53 Directrices de actuación sobre las agrupaciones irregulares

1. Los asentamiento se mantendrán en el suelo rústico si bien, podrán redactarse Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial abocado a dotar de mayor habitabilidad y servicios a dichas agrupaciones.





TÍTULO V
LOS ELEMENTOS
ESTRUCTURANTES

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1 Esquema de elementos estructurantes (N)

1. El esquema de elementos estructurantes lo componen los sistemas generales definidos como aquellas dotaciones públicas de carácter general que dan servicio a la generalidad de la población. Se distinguen:

- A. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL).
- B. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ).
- C. Sistema General de Movilidad (SG-M).
- D. Redes generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos.

El esquema de elementos estructurantes viene grafiado en los *planos 0.4, 0.5, 0.8 y 0.9* del presente PBOM.

2. El PBOM identifica y delimita los sistemas generales existentes. La delimitación de un sistema general existente implica un régimen concreto de uso y edificación, así como la afección al uso público de la parcela.

3. Se identifican, con carácter no vinculante en cuanto a su localización concreta pero si en cuanto a su finalidad, los sistemas generales necesarios para satisfacer las nuevas demandas de la población, incluyendo, en su caso, la propuesta de ampliación de algunos de los ya existentes.

4. La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en el suelo urbano se realizará en futuros POU o Planes Especiales.

5. La ordenación detallada de los sistemas generales incluidos en actuaciones de nueva

urbanización (ATU.NU) se realizará en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada.

6. La ordenación detallada de los sistemas generales que se incluyan en el suelo rústico que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial.

Artículo 5.2 Directrices para el esquema de elementos estructurantes (D)

1. La localización, delimitación y ordenación detallada en suelo urbano de los terrenos precisos para los nuevos sistemas generales o para la ampliación de los existentes identificados en el presente PBOM, se podrá efectuar, justificadamente y en función de las necesidades concretas y temporales municipales, bien en el Plan Especial redactado al efecto o bien en los correspondientes instrumentos de ordenación detallada (POU, PRI y EO).

2. Corresponde al Plan Parcial (PP) que establezca la ordenación detallada de las ATU.NU, la previsión conforme a las directrices que, al efecto, se establecen en el presente PBOM, la delimitación de los sistemas generales que se precisen en dichas actuaciones.

3. También se podrán efectuar en Planes Sectoriales (de infraestructuras, de eficiencia energética, etc.) siempre y cuando no se requiera desarrollo urbanístico, que en caso de precisar, tendrán que ir acompañados de un Plan Especial.

Artículo 5.3 Régimen de los sistemas generales (N y D)

1. Los sistemas generales se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como por la regulación que sobre las condiciones de uso, edificación o urbanización se contienen en este PBOM o las que se establezcan, en su caso, en los instrumentos de ordenación detallada. (N)

2. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales podrán destinar el subsuelo a usos lucrativos privados siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie. (D)

A estos efectos, podrán acudir a fórmulas de colaboración público-privadas como el complejo inmobiliario urbanístico. La edificabilidad del subsuelo computará en ese caso a efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico. (D)

3. El instrumento que contenga la ordenación detallada podrá destinar el suelo y subsuelo a distintos usos pormenorizados dentro del uso global dotacional. (D)

2

CAPÍTULO 2

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.4 Definición (N)

1. Forman parte de este sistema general, los espacios libres y las zonas verdes.
 - A. Los espacios libres (EL) son espacios públicos de encuentro e interrelación, ajardinados-urbanizados donde suelen tener prioridad los elementos ornamentales y las zonas de estancia y tránsito para las personas frente al espacio arbolado. En esta modalidad se comprenden las plazas y el recinto ferial.
 - B. Las zonas verdes (ZV) integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación donde predomina la superficie permeable con una función principal ambiental de mitigación del cambio climático junto a las destinadas al esparcimiento de la población. En esta modalidad se comprenden los parques urbanos, las vías verdes y sendas.
2. Los sistemas generales de espacios libres, existentes o propuestos, de este PBOM son:

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIFICACIÓN	ESTADO	SUP. (m2)
SGEL-1	Plaza 1º de mayo	EL	Urbano	Existente	605,41
SGEL-2	Plaza Alcalde José González	EL	Urbano	Existente	897,81
SGEL-3	Plaza San Francisco	EL	Urbano	Existente	1.169,83
SGEL-4	Embarcadero	ZV	Rústico POTU	Existente	11.580,75
SGEL-5	Recinto Ferial	EL	Urbano	Existente	15.299,71
SGEL-6	Ampliación Recinto Ferial	EL	Rústico POTU	Pr. Ampliación	-
SGEL-7	Parque municipal	ZV	Urbano	Pr. Delimitado	8.915,05
SGEL-8	Parque Lineal Huerto del Agua	ZV	Rústico POTU	Propuesto	-
SGEL-9	Vía Verde	ZV	Rústico EPLS- POTU	Propuesto	-

Artículo 5.5 Regulación del Sistema General de Espacios Libres (N)

1. El régimen de usos pormenorizados de los elementos del sistema general de espacios libres será el establecido en este PBOM y en los instrumentos que determinen su ordenación detallada.
2. El uso básico de los espacios libres será el destinado al ocio, juegos y esparcimiento de la población mientras que el uso básico de las zonas verdes será también el destinado a desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.).
3. Cuando se califiquen como sistema general de espacios libres terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico afectados por sus zonas de servidumbre y protección, estos quedan sujetos con carácter preferente a la legislación específica reguladora de los mismos.

Artículo 5.6 Sistema General destinado a Espacios Libres (N)

1. En los sistemas generales destinados a Espacios Libres mayores de 5.000 m² se admiten como usos compatibles los usos deportivos, de aparcamiento, cultural, religioso y hostelería y sujetos a las siguientes condiciones:
 - A. La ocupación máxima permitida por el conjunto de dichos usos no podrá superar el 20% de la extensión total del parque o jardín.
 - B. Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.
 - C. El espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, podrá ocupar una superficie máxima de 250 metros cuadrados por cada fracción de 5.000 m² del espacio total del parque o jardín, de los cuales el 50% podrá ser cubierto (incluyendo las pérgolas) con una altura máxima de 3,50 metros. En el caso de que se implante más de un espacio o establecimiento destinado al uso de hostelería, estos deberán respetar una separación mínima entre ellos de 250 m.
2. En los sistemas generales destinados a Espacios Libres menores de 5.000 m², podrán albergar también como usos compatibles los deportivos, de aparcamiento y hostelería, que estarán sujetos a la limitación de no ocupar más de 15 por 100 del espacio total del parque o jardín, donde deberán quedar incluidas tanto las instalaciones cubiertas destinadas a uso compatibles como las descubiertas. La superficie máxima construida destinada al establecimiento de hostelería deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el anterior apartado 1.C.
3. Se admite el uso de aparcamiento público en el subsuelo de las plazas pavimentadas y ajardinadas. En caso de que exista arbolado se deberán cumplir sus normas de protección.

Igualmente, se admite este uso de aparcamiento público en el subsuelo de parcelas dotacionales destinadas a espacios libres que no se encuentren ejecutados, siempre que no se afecte el arbolado existente, conforme a sus normas de protección, y que la nueva ordenación garantice en superficie el predominio de zonas arboladas. Los aparcamientos en el subsuelo deberán mantener una separación mínima de 3 m. con los linderos privados de las parcelas colindantes cuyas ordenanzas requieran una separación mínima a dichos linderos.

Se podrán disponer en superficie aquellas instalaciones imprescindibles para el buen funcionamiento de estos garajes, tales como accesos peatonales y rodados y las de extracción y renovación del aire, computando dentro de los porcentajes recogidos en los apartados anteriores de este artículo destinado a otros usos compatibles. Las edificaciones e instalaciones cubiertas que se requieran podrán tener una altura máxima de 1 planta (3,50 m.) manteniendo una separación mínima de 3 m. con los linderos privados y públicos de las parcelas colindantes cuyas ordenanzas requieran una separación a dichos linderos.

Artículo 5.7 Sistema General destinado a Zonas Verdes (N)

1. En los sistemas generales destinados a Zonas Verdes, se admiten estos usos pormenorizados:
 - A. Equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) de la superficie total.
 - B. Equipamientos cubiertos vinculados a la investigación y divulgación ambiental (aula de naturaleza y de ecología urbana) siempre que no ocupen una superficie superior al uno por ciento (1 %) del sistema general.
 - C. Se admite la ocupación de un máximo del cinco por ciento (0,5%) de la superficie para instalaciones no permanentes destinadas a prestar servicios a los usuarios.
 - D. Se permite la ocupación imprescindible de suelo para ser destinado a caminos y recorridos adaptados para peatones, ciclistas y vehículos de movilidad personal que permitan dar continuidad a la red existente o prevista.
2. Los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales destinados a parques urbanos son:
 - A. Se admiten como usos compatibles los dotacionales (deportivo en instalaciones descubiertas, cultural y religioso) así como el de aparcamiento y hostelería.
 - B. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la configuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos

aconicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

- C. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer barreras de protección.
3. Los criterios de ordenación que deberán observar los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sistemas generales destinados a vías verdes o parques fluviales, son los siguientes:
 - A. La ordenación de estos elementos tendrá como principal objetivo la protección de estos espacios naturales por lo que los usos permitidos deberán garantizar la conservación de los valores ambientales y paisajísticos de estos espacios así como la no reducción de la capacidad de evacuación de las avenidas y el no incremento de los riesgos de inundación.
 - B. Se mantendrá su condición de espacio no transformado, sin mermar su función de corredor ecológico ni afectar a la biodiversidad ni al ecosistema fluvial. Se propondrán las actuaciones necesarias para la regeneración del cauce y de la ribera para el cumplimiento de este fin.
 - C. Se establecen como usos compatibles los relacionados con el ocio, el medioambiente y el deporte.
 - D. Las actuaciones podrán contemplar la ejecución de senderos para el tránsito no motorizado, dotación de mobiliario urbano e iluminación debiendo justificar su mínimo impacto ambiental y que no comprometen la flora y fauna del espacio natural.
 - E. En estos espacios se podrán incorporar otros elementos del patrimonio histórico y natural para su puesta en valor.

Artículo 5.8 Estándar de los sistemas generales de espacios libres (D)

1. El actual estándar del sistema general de espacios libres en el municipio en función de la población estimada existente es de *5,09 m²/habitante*.
2. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización deberán justificar expresamente el mantenimiento o mejora en su ámbito del estándar de espacios libres (en m² por población estimada).
3. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar expresamente el estándar que, para los espacios libres generales y locales, propongan para su ámbito.

3 **CAPÍTULO 3** **SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**

Artículo 5.9 Definición (N)

1. Forman parte de este sistema general, los equipamientos básicos y los de gestión.
2. Entre los equipamientos básicos, se distinguen estos usos pormenorizados:
 - A. Asistencial. Comprende los equipamientos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social y a prestar servicios de atención y cuidado a las personas mediante alojamientos y actividades, tales como servicios a la tercera edad, tratamiento de dependencias y asistencia social, centros de participación activa de personas mayores, asistencia a personas con diversidad funcional, alojamientos a personas en situación de vulnerabilidad, alojamientos protegidos.
 - B. Cultural. Comprende los equipamientos culturales a nivel ciudad, como palacios de congresos, recintos feriales de exposiciones, museos.
 - C. Deportivo. Comprende los centros deportivos de ámbito ciudad, como centros polideportivos.
 - D. Docente. Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como centros de enseñanza superior, centros de educación secundaria, universidades, centros de educación especial.
 - E. Funerarios. Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
 - F. Mercados de abastos. Comprende las instalaciones destinadas a proveer de alimentos para el abastecimiento de la población, tales como mercados de abastos.

- G. Sanitarios. Comprende los equipamientos destinados a la prestación de servicios relacionados con la salud.
 - H. Social. Comprende los centros públicos destinados a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, tales como viveros de empresas, escuelas taller, etc.
3. Entre los equipamientos de gestión, se distinguen estos usos pormenorizados:
- A. Administrativo. Comprende los centros y dependencias administrativas adscritas a las Administraciones Públicas, tales como el Ayuntamiento y otras dependencias municipales de carácter burocrático.
 - B. Defensa. Centros que prestan servicios destinados a la protección y defensa de los ciudadanos, tales como la policía, protección civil, etc.
 - C. Judicial. Centro que velan por el mantenimiento y aplicación de la legislación, tales como juzgados, prisiones, etc.
4. Los sistemas generales de equipamientos, existentes o propuestos, de este PBOM son:

CÓD.	DENOMINACIÓN	TIPO	CLASIF.	ESTADO	SUP. (m2)
SGEQ-1	Palacio de los Ribera	Básico-Cul	Urbano	Existente	6.884,35
SGEQ-2	Ayuntamiento	Gestión-Adm	Urbano	Existente	413,64
SGEQ-3	Mercado municipal	Básico-Mer	Urbano	Existente	566,97
SGEQ-4	Casa Ordóñez	Básico-Cul	Urbano	Existente	1.197,75
SGEQ-5	IES El Convento	Básico-Doc	Urbano	Existente	7.239,62
SGEQ-6	Cementerio municipal	Básico-Fun	Urbano	Existente	5.023,47
SGEQ-7	Centro de salud	Básico-San	Urbano	Existente	707,70
SGEQ-8	Residencia 3ª Edad	Básico-Asi	Urbano	Existente	841,30
SGEQ-9	Jefatura de Policía	Gestión-Def	Urbano	Existente	319,55
SGEQ-10	Piscina municipal	Básico-Dep	Urbano	Existente	2.473,59
SGEQ-11	Polideportivo municipal	Básico-Dep	Urbano	Existente	34.276,94
SGEQ-12	Centro cultural Monasterio	Básico-Cul	Urbano	Propuesto	-
SGEQ-13	Nuevo Instituto Ed. Secundaria	Básico-Doc	Rústico POTU	Propuesto	-

Artículo 5.10 Regulación del sistema general de equipamientos (N)

1. Los sistemas generales de equipamientos se destinarán, en principio, al uso pormenorizado que se establece en el PBOM para los existentes o al que, en su caso se establezca en los instrumentos de ordenación detallada para los no existentes.

No obstante, en las parcelas de sistemas generales de equipamientos que tengan asignado un uso pormenorizado determinado, salvo indicación expresa en el PBOM, podrán implantarse uno o varios de los restantes usos pormenorizados del uso de equipamiento, siempre que, al menos, el 50% de la superficie se destine al uso que hubiera establecido el instrumento de ordenación detallada.

2. En caso que el instrumento de ordenación no especifique el uso pormenorizado al que se destine un determinado sistema general de equipamiento comunitario, podrá optarse por cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a dicho uso dotacional.

3. Sin perjuicio de lo anterior, los sistemas generales de equipamientos podrán destinarse a cualquiera de los usos pormenorizados del uso de equipamiento comunitario diferentes al previsto en el PBOM o en los instrumentos de ordenación detallada. El cambio de uso tendrá que justificarse en atención a las necesidades de cada zona, debiendo acreditarse que los terrenos en cuestión no son necesarios para el uso pormenorizado inicialmente previsto. Deberá valorarse la funcionalidad, distribución de los usos o tipos de equipamiento comunitario que se propongan en la zona en la que se implanten.

El cambio de destino del uso de equipamiento comunitario no podrá afectar al estándar, en el sentido de incumplirse el mínimo, que para el caso concreto se fije en la legislación urbanística vigente.

4. En los sistemas generales de equipamientos deportivos podrá albergar equipamientos de la red básica de carácter municipal o supralocal, así como elementos de la red complementaria y especial del Plan Local de Infraestructuras Deportivas.

5. Corresponde al instrumento que establezca la ordenación detallada establecer las condiciones de edificación de los sistemas generales de equipamiento comunitario. No obstante, el Ayuntamiento podrá fijar justificadamente unas condiciones diferentes en el propio Proyecto de Edificación.

6. Los sistemas generales de equipamientos existentes en ningún caso quedarán en situación jurídica de inadecuación y se podrán realizar en ellos las obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reforma, así como las de ampliación necesarias para asegurar la funcionalidad a la que se destinan.

7. El sistema general de equipamiento docente "IES El Convento" (SGEQ-5) no podrá cambiar su uso pormenorizado ni su carácter público hasta que se haya obtenido, ejecutado y edificado el sistema general programado "Nuevo Instituto de Educación Secundaria" (SGEQ-13). Esta operación deberá programarse mediante el instrumento de ordenación detallada prevista por el PBOM, es decir, la delimitación de una ATU.AMU en el ámbito identificado (AP-ATU.AMU-1).

En ningún caso, esta operación debe suponer una disminución del estándar del sistema general de equipamientos, ni del nivel dotacional municipal.

Artículo 5.11 Estándar de los sistemas generales de equipamientos (D)

1. El actual estándar del sistema general de equipamientos en el municipio en función de la población estimada existente es de *7,93 m²/habitante*.

2. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de nueva urbanización deberán justificar expresamente el mantenimiento o mejora en su ámbito del estándar de espacios libres (en m² por población estimada).

3. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar expresamente el estándar que, para los equipamientos generales y locales, propongan para su ámbito.

4

CAPÍTULO 4

SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD

2. Corresponde a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada del Sistema General de Movilidad calificar los suelos necesarios para los elementos de este sistema que sean de competencia municipal.

3. En los tramos en que las vías ciclopeatonales discurren por Dominio Público Viario o Pecuario, el trazado de sistema general existente queda condicionado a su efectiva legalización. En el supuesto que no sea factible dicha legalización, el trazado se verá modificado, alternativamente, en los términos que determine la Administración competente.

Artículo 5.12 Definición (N)

1. El sistema general de movilidad se compone de aquellos elementos necesarios para el transporte de personas y mercancías que, por su carácter general, forman parte del esquema de los elementos estructurantes del presente PBOM.

2. Dentro del sistema general de movilidad se distingue:

- A. Viario. La red destinada a la circulación de vehículos o personas. Forman parte de este sistema general la red territorial estructurante (las carreteras, dependientes de otras administraciones) y la red urbana estructurante (el viario urbano básico o principal).
- B. Aparcamientos. Espacios destinados al estacionamiento de vehículos fuera del espacio viario, tanto en superficie como en edificio (subterráneo o sobre rasante).
- C. Intercambiadores de transportes. Estaciones destinadas al intercambio directo de medio de transportes, principalmente, entre los modos de bus y ferrocarril.
- D. Vías ciclopeatonales. Sendas que discurren por líneas estructurantes del territorio destinadas principalmente a la movilidad sostenible, sin perjuicio del carácter recreativo y de espacio libre que pueda acumular en algunos de sus tramos (como las vías verdes).

Artículo 5.13 Regulación del Sistema general de movilidad (N)

1. El Sistema General de Movilidad se regula por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, en su caso, así como por la regulación que sobre las condiciones de uso o urbanización se contienen en este PBOM o las que se establezcan en futuros instrumentos de ordenación detallada, o complementariamente, en la Ordenanza de Urbanización que se apruebe, en su caso.

5

CAPÍTULO 5

REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Artículo 5.14 Definición (N)

1. Comprende los terrenos destinados a redes de infraestructuras y servicios técnicos que tienen la consideración de redes generales.
2. Forman parte de las redes generales de infraestructuras:
 - A. Abastecimiento, que incluye las redes generales, Depósitos, Estaciones de Bombeo (EBAP), Desaladora, captaciones y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP).
 - B. Saneamiento, que incluye, las redes generales, Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR), Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR), tanques de tormenta.
 - C. Aguas regeneradas, que incluye, las redes generales, Depósitos, Estación de Bombeo.
 - D. Energía eléctrica, que incluye, subestaciones, líneas de transporte, distribución en alta tensión.
 - E. Gas, que incluye los gaseoductos para transporte.
 - F. Telecomunicaciones, que incluye redes generales y edificios de telecomunicaciones, que en caso de ser privados cumplirán la función de dar servicio a la población pero no tendrá la consideración de sistema general.
3. Forman parte de las redes generales de servicios técnicos:
 - A. Gestión de residuos, que incluye las plantas de tratamiento y transferencia de residuos y puntos limpios.

Artículo 5.15 Regulación de las Redes Generales de Infraestructuras y Servicios Técnicos (N y D)

1. Las redes generales de infraestructuras se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como en la regulación que sobre las condiciones de urbanización establece este PBOM o las que se dispongan en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los terrenos o en la ordenanza de urbanización que se apruebe. (N)
2. A estos efectos, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos calificarán los suelos necesarios para los elementos superficiales de este sistema. (N)
3. Los elementos lineales no precisan calificación expresa. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las servidumbres que sean precisas imponer para su implantación. (D)
4. Si en un plan director o proyecto de ejecución de infraestructuras se determinara justificadamente que uno o varios elementos en este PBOM calificados como red general de infraestructuras, dejaran de ser necesarios para la consecución de los objetivos perseguidos o tuviesen por razones técnicas una mejor ubicación en otro lugar, desaparecerá la calificación como sistema general de los correspondientes suelos. (D)





TÍTULO VI
LAS ZONAS DEL SUELO
URBANO

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1 Definición (N)

1. Según lo dispuesto en el anexo de Definiciones del RGLISTA, una zona de suelo urbano es:

El ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.

2. Según lo dispuesto en el art.76.1.a del RGLISTA, forma parte de la planificación estratégica de la evolución del modelo general, que el PBOM establezca la delimitación de las zonas de suelo urbano, así como sus directrices.

3. Por definición del RGLISTA, el Conjunto Histórico debe conformar por sí mismo una zona de suelo urbano.

Artículo 6.2 Régimen de las zonas de suelo urbano (N)

1. Según el art.78.2.a, el establecimiento de las zonas de suelo urbano es una de las determinaciones para la ordenación detallada del PBOM.

2. El establecimiento de las zonas de suelo urbano debe desarrollar la caracterización de cada zona, atendiendo a los siguientes parámetros:

- a. Uso global
- b. Edificabilidad global
- c. Densidad

- d. Nivel dotacional
- e. Espacio verde urbano
- f. Aparcamiento públicos

3. También debe desarrollar las directrices generales de actuación en cada zona, identificando:

- a. Áreas preferentes para delimitar actuaciones de reforma interior
- b. Áreas preferentes para delimitar actuaciones de mejora urbana

Artículo 6.3 Caracterización de las zonas de suelo urbano (N)

1. El suelo urbano del municipio de Bornos está dividido en las siguientes zonas:

- Zona 1. Conjunto Histórico
- Zona 2. San Jerónimo
- Zona 3. La Paz
- Zona 4. Diputación
- Zona 5. Calvario- Plaza del Generalife
- Zona 6. Embarcadero
- Zona 7. Huerto del Agua
- Zona 8. Los Molinos
- Zona 9. Cantarranas
- Zona C1. Poblado de colonización
- Zona C2. Ensanche

2. La definición y caracterización de cada zona se encuentra en el *Capítulo 5 de la Memoria de Ordenación*.

2

CAPÍTULO 2

USOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD GLOBAL

Artículo 6.4 Definición de uso global (N)

1. Según lo dispuesto en el anexo de Definiciones del RGLISTA, el uso global es:

Aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento. Se distinguen los siguientes usos globales: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.

2. La definición de los usos globales, así como los usos pormenorizados englobados en ellos, se desglosa en el *Título III. Regulación de usos* de esta Normativa.

Artículo 6.5 El uso global de las ZSU de Bornos (N)

En la siguiente tabla, se establecen los usos globales para cada zona de suelo urbano:

Zona de Suelo Urbano	Uso Global	Zona de Suelo Urbano	Uso Global
Zona 1. Conjunto Histórico	Residencial	Zona 7. Huerto del Agua	Residencial
Zona 2. San Jerónimo	Residencial	Zona 8. Los Molinos	Residencial
Zona 3. La Paz	Residencial	Zona 9. Cantarranas	Productivo
Zona 4. Diputación	Residencial	Zona C1. Poblado de colonización	Residencial
Zona 5. Calvario- Pz. Generalife	Residencial	Zona C2. Ensanche	Residencial
Zona 6. Embarcadero	Residencial		

Artículo 6.6 Definición de edificabilidad global (N)

La edificabilidad global se expresa mediante un índice. Se trata de un coeficiente urbanístico que expresa la cantidad máxima de superficie edificable permitida en un ámbito determinado en relación con la superficie total del mismo. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s) y se calcula dividiendo la edificabilidad total permitida entre la superficie total del ámbito considerado, incluyendo tanto suelo edificable como viario y espacios libres públicos.

Artículo 6.7 La edificabilidad global de las ZSU de Bornos (N)

En la siguiente tabla, se establece la edificabilidad global para cada zona de suelo urbano:

Zona de Suelo Urbano	Edif. Global	Zona de Suelo Urbano	Edif. Global
Zona 1. Conjunto Histórico	0,92 m^2t/m^2s	Zona 7. Huerto del Agua	1,54 m^2t/m^2s
Zona 2. San Jerónimo	1,39 m^2t/m^2s	Zona 8. Los Molinos	1,42 m^2t/m^2s
Zona 3. La Paz	1,18 m^2t/m^2s	Zona 9. Cantarranas	0,51 m^2t/m^2s
Zona 4. Diputación	0,94 m^2t/m^2s	Zona C1. Poblado de colonización	0,80 m^2t/m^2s
Zona 5. Calvario- Pz. Generalife	1,58 m^2t/m^2s	Zona C2. Ensanche	1,12 m^2t/m^2s
Zona 6. Embarcadero	0,47 m^2t/m^2s		

Artículo 6.8 Definición de densidad global (N)

Según las definiciones del RGLISTA, la densidad global se expresa mediante un índice y es una relación entre el número de viviendas y la superficie de un ámbito expresada en hectáreas.

Artículo 6.9 La densidad global de las ZSU de Bornos (N)

En la siguiente tabla, se establece la densidad global para cada zona de suelo urbano:

Zona de Suelo Urbano	Densidad G.	Zona de Suelo Urbano	Densidad G.
Zona 1. Conjunto Histórico	44,47 viv/ha	Zona 7. Huerto del Agua	53,28 viv/ha
Zona 2. San Jerónimo	27,51 viv/ha	Zona 8. Los Molinos	16,83 viv/ha
Zona 3. La Paz	36,51 viv/ha	Zona 9. Cantarranas	0,08 viv/ha
Zona 4. Diputación	27,59 viv/ha	Zona C1. Poblado de colonización	16,90 viv/ha
Zona 5. Calvario- Pz. Generalife	50,53 viv/ha	Zona C2. Ensanche	12,38 viv/ha
Zona 6. Embarcadero	3,08 viv/ha		

3

CAPÍTULO 3 EL NIVEL DOTACIONAL

Artículo 6.10 Definición de nivel dotacional (N)

1. Según lo dispuesto en el anexo de Definiciones del RGLISTA, el nivel dotacional es:

La relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82 del RGLISTA, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

2. El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.

3. El nivel dotacional objetivo es aquel que pretende alcanzar el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.

4. El nivel dotacional municipal se define como la media ponderada de los niveles dotacionales de todas las zonas de suelo urbano del municipio definidas por los instrumentos de ordenación urbanística.

5. En las zonas de suelo urbano de uso global residencial el nivel dotacional se expresa también por habitante.

Artículo 6.11 El nivel dotacional de las ZSU de Bornos (N)

En la siguiente tabla, se establece el nivel dotacional existente para cada zona de suelo urbano:

Zona de Suelo Urbano	Nivel dotacional (x 100m ² t)	Nivel dotacional (x hab.)	Nivel dot. EL (x 100m ² t)	Nivel dot. EQ público (x 100m ² t)	Nivel dot. EQ privado (x 100m ² t)
Zona 1. Conjunto Histórico	5,01 m ²	4,46 m ²	2,19 m ²	0,23 m ²	0,56 m ²
Zona 2. San Jerónimo	10,28 m ²	9,37 m ²	3,94 m ²	0,63 m ²	0,00 m ²
Zona 3. La Paz	21,44 m ²	20,31 m ²	4,79 m ²	1,66 m ²	0,00 m ²
Zona 4. Diputación	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 5. Calvario- Pz. Generalife	1,49 m ²	1,33 m ²	1,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 6. Embarcadero	71,44 m ²	230,12 m ²	71,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 7. Huerto del Agua	3,28 m ²	2,54 m ²	3,28 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona 8. Los Molinos	9,76 m ²	8,02 m ²	8,20 m ²	0,16 m ²	0,00 m ²
Zona 9. Cantarranas	10,29 m ²	-	10,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Zona C1. Poblado de colonización	13,07 m ²	18,27 m ²	4,94 m ²	0,73 m ²	0,81 m ²
Zona C2. Ensanche	116,97 m ²	134,02 m ²	116,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

Artículo 6.12 El nivel dotacional municipal de Bornos (N)

En la siguiente tabla, se establece el nivel dotacional municipal de todo Bornos:

	Nivel dotacional (x 100m ² t)	Nivel dotacional (x hab.)
NIVEL DOTACIONAL MUNICIPAL	0,15 m ²	14,44 m ²

4

CAPÍTULO 4

EL ESPACIO VERDE URBANO

Artículo 6.13 Definición de espacio verde urbano (N)

1. Según lo dispuesto en el anexo de Definiciones del RGLISTA, el espacio verde urbano es:

El conjunto de espacios no edificados de la malla urbana que, con independencia de su titularidad, están dotados de vegetación y desarrollan funciones ambientales urbanística.

2. En este PBOM, el espacio verde urbano se expresa por niveles en función del porcentaje de superficie dotada de vegetación y suelo permeable existente por superficie total de cada zona de suelo urbano.

3. Los niveles de espacios verde urbano son:

- <5%: Muy bajo
- 5%- 20%: Bajo
- 20%- 40%: Medio
- 40%- 60%: Alto
- >60%: Muy alto

Artículo 6.14 Metodología para el cálculo del espacio verde urbano (N)

1. Para el cálculo del espacio verde urbano se ha contabilizado de forma pormenorizada en cada zona de suelo urbano, la superficie de suelo permeable bruta.

2. Posteriormente, se establece una relación entre esa superficie bruta de suelo permeable y la superficie total de la zona de suelo urbano, expresada en porcentaje.

Artículo 6.15 El espacio verde urbano de las ZSU de Bornos (N)

En la siguiente tabla, se establece el nivel del espacio verde urbano, expresado en % y descriptivamente, para cada zona de suelo urbano:

Zona de Suelo Urbano	EVU (%)	EVU (Nivel)
Zona 1. Conjunto Histórico	11,30	Bajo
Zona 2. San Jerónimo	3,15	Muy bajo
Zona 3. La Paz	11,93	Bajo
Zona 4. Diputación	2,74	Muy bajo
Zona 5. Calvario- Pz. Generalife	4,67	Muy bajo
Zona 6. Embarcadero	36,51	Medio
Zona 7. Huerto del Agua	12,62	Bajo
Zona 8. Los Molinos	20,74	Medio
Zona 9. Cantarranas	22,87	Medio
Zona C1. Poblado de colonización	16,83	Bajo
Zona C2. Ensanche	38,77	Medio



26



VII

**TÍTULO VII
CONDICIONES
GENERALES DE LA
EDIFICACIÓN**

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1 Aplicación (N)

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título VII se aplicarán a la edificación en el suelo urbano que cuente con la ordenación detallada directamente establecida por este PBOM. Otros instrumentos de ordenación detallada que pudieran formularse adoptarán el contenido de las disposiciones de este Título excepto en aquellas que tenga rango de ordenanzas, respecto a las que podrán realizar ajustes debidamente justificados.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 7.2 Tipos de obras de edificación (N)

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente Normativa, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- A. Obras de reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos del RGLISTA, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación
- B. Obras de rehabilitación: Actuación sobre una edificación preexistente para recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido impidiendo su utilización, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso. Estas obras estarán limitadas por el alcance de las actuaciones permisibles sobre las edificaciones en atención a su situación legal.
- C. Obras de conservación y mantenimiento: Actuación sobre una edificación o construcción

preexistente para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido sin que ello impidiera su utilización y sin que dichas obras impliquen incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

- D. Obras de mejora: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
- E. Obras de reforma: Actuación sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, para alterar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
- F. Obras de demolición: Actuación sobre una edificación preexistente encaminada a la retirada o desmontaje total o parcial de sus elementos volumétricos y constructivos.
- G. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Artículo 7.3 Obras de reconstrucción (N)

1. Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

2. Cuando haya superposición de propiedades, el órgano que ostente competencias en materia de patrimonio histórico y/o de urbanismo para la autorización de obras, podrá autorizar intervenir solamente en la propiedad real del solicitante de la actuación, aunque se trate de una única parcela catastral (siempre que registralmente las propiedades sean independientes).

Artículo 7.4 Obras de rehabilitación (N)

1. Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

2. Se incluyen dentro de este tipo de obras:

- A. Las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.
- B. Las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos por Ley o contenidos en su Ficha de Catálogo.

Artículo 7.5 Obras de conservación y mantenimiento (N)

1. Son aquellas obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
2. Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
3. También pueden ser aquellas obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
4. Por su propia naturaleza, estas actuaciones podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Artículo 7.6 Obras de mejora (N)

1. Son aquellas obras tendentes al acondicionamiento del patrimonio edificado.
2. Son obras que incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.
3. También son las obras destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes con los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.
4. Por su propia naturaleza, estas actuaciones podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Artículo 7.7 Obras de reforma (N)

1. Son aquellas obras tendentes al acondicionamiento de la edificación existente.

2. Son obras que incluyen la modificación de la distribución interior de los inmuebles de escaso o nulo valor patrimonial para la actualización de la habitabilidad del inmueble, sin afectar a elementos principales de la construcción del edificio (estructura, cerramientos, cubiertas...).

3. Por su propia naturaleza, estas actuaciones podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Artículo 7.8 Obras de demolición (N)

1. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
2. No se considerarán obras de demolición, a los efectos de la legislación competente en materia de Patrimonio Histórico y especialmente, a los efectos del régimen de delegación de competencias, las labores menores de retirada o desmontaje de elementos secundarios como revestimientos, carpinterías o instalaciones interiores, ni aquellas demoliciones menores o de escasa entidad que no afecten a elementos estructurales del inmueble ni tengan ningún tipo de afección patrimonial. En este sentido se entenderá que afectan al patrimonio las intervenciones en los sistemas constructivos tradicionales, especialmente aquellos que afecten a elementos estructurales, fachadas y cubiertas, exceptuándose la sustitución de elementos no estructurales por otros de iguales o similares características.

Artículo 7.9 Obras de nueva edificación (N)

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.
2. Comprende los siguientes subtipos:
 - A. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - B. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - a. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - b. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - c. Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Estas obras se podrán llevar a cabo solamente cuando en los planos de ordenación del Plan se contemple la posibilidad de edificar un nuevo volumen en la parcela en cuestión.

- C. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.
3. Excepto para obra nueva, cuando haya superposición de propiedades, el órgano que ostente competencias en materia de patrimonio histórico para la autorización de obras, podrá autorizar intervenir solamente en la propiedad real del solicitante de la actuación, aunque se trate de una única parcela catastral (siempre que registralmente las propiedades sean independientes).

Artículo 7.10 Condiciones de la edificación (N)

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
- A. Condiciones de parcela.
- B. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- C. Condiciones morfológicas y tipológicas

Artículo 7.11 Intervenciones singulares en el ámbito del Conjunto Histórico

1. El presente documento entiende las Intervenciones Singulares en parcelas y/o edificios no catalogados, como actuaciones muy excepcionales dentro del Conjunto Histórico. Estas actuaciones deben estar muy justificadas dada su excepcionalidad.
2. Una vez declarada la singularidad de la actuación por la persona que ostente la delegación competente en materia de urbanismo, mediante resolución motivada, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes y el resto de condiciones previstas en el presente artículo. Dicho Estudio de Detalle deberá ser informado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, que podrá autorizarlo (con o sin condiciones) o denegararlo. Su pronunciamiento tendrá carácter vinculante.
3. Estas Intervenciones Singulares pretenden desde el Proyecto y la Intervención Arquitectónica una mejora y cualificación urbana y Arquitectónica de la escena urbana, del espacio urbano o de un sector de la ciudad.

4. Podrán autorizarse soluciones de composición de fachada diferentes a las reguladas en los artículos de esta norma para este tipo de proyectos. Estas soluciones habrán de garantizar la integración ambiental y compositiva en el entorno, incorporando la arquitectura contemporánea como nuevo referente de la escena urbana.

5. Excepcionalmente podrán autorizarse cubiertas distintas a las autorizadas en la presente normativa cuando se trate de actuaciones de carácter singular. En estos casos cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos y atendiendo a la significación de su presencia en la escena urbana, podrán utilizarse soluciones singulares de cubierta, así como otros materiales, como la chapa de cobre o zinc, siempre que se garantice su adecuada integración.

6. En relación al uso, podrán ser intervenciones de carácter público o privado, pero deberá quedar justificada la singularidad del uso al que irá destinada la edificación y la idoneidad de la propuesta arquitectónica en relación al fin al que se destine el edificio proyectado.

7. La documentación a presentar sería la siguiente:

- Memoria Justificativa de la Intervención Singular, donde se asegure la necesidad arquitectónica y urbana de la actuación en orden a la mejora urbana, detallando como mínimo los siguientes aspectos: análisis del entorno, con especial referencia a los edificios colindantes y a los situados en la alineación opuesta; propuesta detallada y justificada de la ocupación parcelaria y de la relación del edificio proyectado con la rasante; justificación de la tipología propuesta en su relación con la predominante en el sector urbano que comprenda al menos la manzana en donde se emplace el edificio proyectado y las inmediatas.
- Planos de las Fachadas de la Ordenación General Actual y Propuesta en relación con el entorno, a escala mínima 1:200, a nivel de manzana. Se deberá reflejar con claridad los criterios compositivos de la Propuesta en relación con el entorno para su mejora y cualificación arquitectónica.
- Documentación gráfica de la Propuesta a nivel de Proyecto Básico, nivel de planta, alzados, secciones, volumétricos, con indicación de la distribución interior, patios, cubiertas, zonas comunes etc. a escala mínima 1:100
- Maqueta volumétrica o renders a nivel de manzana, que refleje con claridad la ordenación propuesta; a escala mínima 1:200.

8. En ningún caso, del Estudio de Detalle resultarán incrementos de la ocupación y edificabilidad asignada a la parcela, así como de la altura máxima que este Plan asigna, con carácter general, a la calificación urbanística correspondiente.

2

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 7.12 Definición (N)

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada y, en cualquier caso, las establecidas en la legislación vigente aplicable. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.13 Aplicación (N)

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.14 Definiciones referentes a las condiciones de la parcela (N)

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- A. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- B. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- C. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como

frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

- D. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.
- E. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.4. Solar de la presente Normativa, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 7.15 Relación entre Edificación y Parcela (N)

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Artículo 7.16 El parcelario del Conjunto Histórico de Bornos (N)

1. El presente documento protege y mantiene, con carácter general, el parcelario del Conjunto Histórico.
2. A los efectos de modificación o alteración del parcelario existente, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo siguiente para parcelas no catalogadas del ámbito del Conjunto Histórico, así como lo determinado en el artículo 9.37. *Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados* para los edificios protegidos.

Artículo 7.17 Segregación y agregación de parcelas (N)

1. Con carácter general, no se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan Básico con ordenación pormenorizada establecida, que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie reguladas a efectos de segregación en cada Calificación en las que se localicen, podrán ser objeto de edificación sí pueden cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación, así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.
4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera la convivencia de los usos públicos y privados de necesaria implantación en una

sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

5. En el Conjunto Histórico de Bornos no se permitirán agregaciones ni segregaciones, con las siguientes excepciones:

- Excepcionalmente se podrán agregar o segregar parcelas, o bien rectificar sus linderos cuando se justifique, con rigor, que ello supone una recuperación del parcelario histórico y, a la vez, una mayor coherencia de las parcelas resultantes con las parcelas y edificaciones existentes en el conjunto de la manzana. Esta recuperación del parcelario histórico deberá también suponer la recuperación de la edificación histórica vinculada al mismo. El expediente a tramitar contendrá la documentación gráfica y memorias necesarias para definir y justificar la alteración del parcelario.
- Se podrán asimismo agregar un máximo de dos parcelas en los casos que por las dimensiones de las mismas, por la forma de estas (frentes de fachada inferiores a cuatro (4) metros y morfología compleja), o por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público, sea complejo y difícil desarrollar en estas un programa adecuado arquitectónico, debiéndose justificar previamente la imposibilidad de realizar una solución edificatoria adecuada.

En este sentido, en el *plano O.16. Modificaciones y propuestas en el Conjunto Histórico* del presente documento, quedan identificadas aquellas parcelas cuya superficie es menor de 35m², o que no tienen acceso directo a vial o espacio público, y que por tanto son susceptibles de agregarse a alguna de las colindantes.

En el caso de edificios catalogados, aunque la superficie de parcela sea inferior a 35m² y por tanto esté identificada en planimetría, la parcela no podrá agregarse a otra colindante, pudiendo realizar una unión funcional, pero manteniendo la configuración exterior (volumen, fachada, etc) de ambos inmuebles y los elementos principales de su estructura tipológica (accesos, escaleras, etc).

En el caso de parcelas interiores, el Ayuntamiento deberá mediar para pueda resolverse esta circunstancia, en el trascurso de la solicitud de licencias de rehabilitación u obra nueva de la parcela en cuestión, así como de las parcelas colindantes.

Se entiende que son casos excepcionales, ya que el presente documento protege la estructura parcelaria de la ciudad.

6. Para cualquier modificación de la estructura parcelaria del Conjunto Histórico existente en el momento de redacción del presente documento, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.
- b. Justificación de los motivos de segregación o agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial... que justifique los motivos y las necesidades de la Innovación parcelaria, de entre las excepciones contempladas en el punto 5.

Si como resultado de la agregación parcelaria resultase necesario modificar las condiciones volumétricas propuestas en este Plan, fuera de los límites que estas propias normativas establecen, será necesario aprobar un Estudio de Detalle en el que se justifiquen y visualicen los contenidos fundamentales de la nueva volumetría en relación con el entorno urbano en el que se inserte, de la forma prevista en el *artículo 7.43. Protección genérica del volumen y forma de la edificación en el ámbito del Conjunto Histórico* de la presente Normativa. En ningún caso, del Estudio de Detalle resultarán incrementos de la ocupación y edificabilidad asignada a la parcela, así como de la altura máxima que este Plan asigna, con carácter general, a la calificación urbanística correspondiente.

7. Para inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, además de las determinaciones establecidas en este artículo, se estará a lo dispuesto en el *artículo 9.37. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados* de la presente Normativa.

8. En el Conjunto Histórico, en caso de intervenciones conjuntas sobre varias parcelas catastrales que no se puedan agregar en cumplimiento de lo determinado en el presente artículo, se podrá realizar una unión funcional, pero siempre que se garantice su reversibilidad y manteniendo la configuración exterior (volumen, fachada, etc) de ambos inmuebles y los elementos principales de su estructura tipológica (accesos, escaleras, etc).

Artículo 7.18 Definición e Identificación de las parcelas (N)

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas. La delimitación de las parcelas queda reflejada en los planos de ordenación del PBOM, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.19 Condiciones para la Edificación de una parcela (N)

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- A. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en esta Normativa para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PBOM o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un

uso edificable.

B. Condiciones de urbanización:

- a. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
- b. 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 precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías de la legislación urbanística vigente, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo a).

C. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el PBOM o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

D. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el presente documento o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

- a. Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
- b. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

3

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.20 Alineaciones exteriores (N)

1. Se entiende por alineación exterior aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos o/y viales. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de oficial, de manera que la edificación, en ningún caso, podrá rebasar esta línea. El PBOM especifica en los planos aquellas alineaciones exteriores que son objeto de remodelación.

2. En aquellos edificios o solares en los que se pierda por la acción de las obras las referencias de las alineaciones existentes, será obligatorio en el Proyecto de Ejecución la presentación de un plano detallado de las referencias topográficas, alineaciones y rasantes de la parcela en relación con los colindantes, anchos de viales, etc, el cual deberá tener la aprobación del Ayuntamiento. En el replanteo o inicio de la Obra será necesario el marcar unos hitos de referencia en los cuales tenga el visto bueno del Ayuntamiento.

Artículo 7.21 Línea de edificación y alineación interior (N)

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los planos de ordenación Detallada con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

Artículo 7.22 Fachada y medianería (N)

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los elementos salientes, tales como

vuelos, aleros, cornisas, recercados, elementos decorativos o molduras.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.23 Separación a linderos (N)

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste, y que determina el área de movimiento de la edificación.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos y, por tanto, la separación mínima de la edificación a lindero frontal deberá respetarse en todos ellos, sin perjuicio de entender como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

Artículo 7.24 Retranqueos de la Edificación (N)

1. Es la separación de la edificación respecto de la alineación exterior o las medianerías. Puede ser:

- Retranqueo de todas las plantas de una edificación.
- Retranqueo de las plantas altas de una edificación.
- Retranqueo de la planta baja para formación de soportales.

2. En el ámbito del presente plan no se establecen retranqueos de forma genérica, sino que responderán a las siguientes determinaciones:

- A. Alineaciones interiores grafiadas en los planos de ordenación, para el caso de retranqueo de todas las plantas de una edificación.
 - B. Línea de división de alturas de la edificación para el caso de retranqueo de las plantas altas de una edificación.
 - C. Alineaciones sobre espacio público (pasajes / soportales) para retranqueos de la planta baja.
 - D. Retranqueos establecidos por las condiciones particulares de cada calificación
3. No se permiten nuevos retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 7.25 Superficie ocupada, coeficiente de ocupación (N)

1. Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluido todo tipo de cuerpos salientes cerrados y de elementos auxiliares cubiertos. Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela o área de referencia.
2. La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.
3. El coeficiente de ocupación actual o resultante de la ordenación grafiada en los planos de ordenación del presente Plan tiene el carácter de máximo, pero no de mínimo.
4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de calificación.

Artículo 7.26 Edificabilidad neta (N)

1. Edificabilidad neta es el máximo techo edificable (o superficie construida) por unidad de superficie neta de parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo ($m^2 t/m^2 s$) y, en el ámbito del presente documento, será la establecida en las condiciones particulares de cada calificación, o bien la resultante de aplicar las condiciones de ocupación en planta, altura y volumen grafiados para cada una de las parcelas del ámbito en los planos de ordenación.
2. La edificabilidad actual o resultante de la ordenación grafiada en los planos de ordenación del presente Plan tiene el carácter de máximo, pero no de mínimo.

Artículo 7.27 Superficie construida (N)

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con esta Normativa, tengan la consideración de planta baja o planta tipo. En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantenga; así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.
2. A efectos del cómputo de superficie construida, quedarán excluidos los siguientes elementos:
 - A. Las plantas sótano
 - B. Las entreplantas, cuando se permitan en cumplimiento de lo determinado en el *artículo 7.33. Tipos de Planta* de la presente Normativa.
 - C. Los castilletes, que en todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida*, del presente Capítulo.
 - D. El resto de construcciones por encima de la altura máxima permitida definidas.
 - E. Los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas cerradas o toldos).
 - F. La superficie de los cuerpos salientes abiertos (balcones).

Artículo 7.28 Rasante (N)

Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de una vía pública. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la calzada, en caso de existir acera se medirá sobre esta.

Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada o, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

Se prohíbe la interrupción en la continuidad de la rasante de la calle mediante elementos de acceso a portales o garajes. En todo caso la rampa de acceso a portales tendrá que desarrollarse a partir de dicha rasante, de acuerdo con la normativa aplicable en materia de accesibilidad.

Artículo 7.29 Establecimiento de la cota de referencia (N)

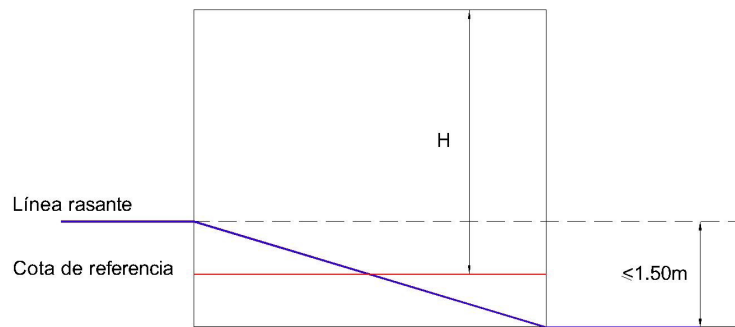
1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

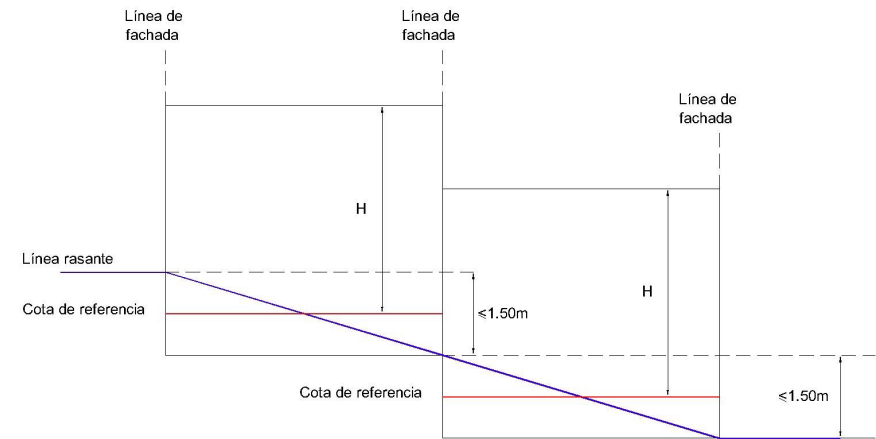
A. Edificios con frente a una sola vía o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- a. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los treinta (30) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.



- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.



En estos casos el proyecto deberá incluir alzados o secciones compuestas en los que sea posible comprobar la adecuación de la altura del edificio propuesto a las alturas de los edificios colindantes.

B. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

Si no hay espacio libre interior de manzana, la altura correspondiente a cada vía se llevará hasta la mitad del solar.

C. Edificación escalonada.

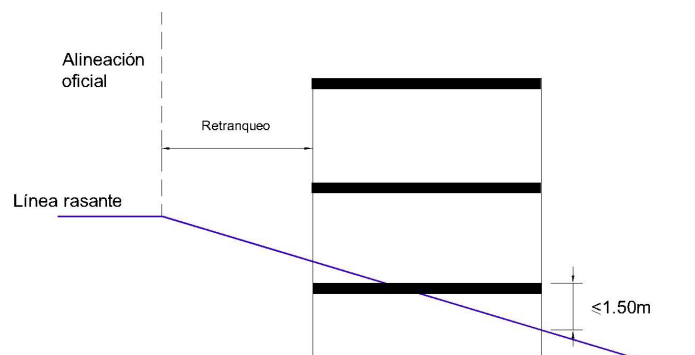
La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se registrará por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores.

Para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo siguiente:

- La cota de referencia es la rasante del terreno (resultante de trazar una línea entre las cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de ladera), siempre que

esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique y no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la planimetría del presente documento.

- Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.
- Asimismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.



2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones

- A. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

- B. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y a la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.
- C. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,00 metro con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Artículo 7.30 Número de plantas máximo (N)

1. Fuera del ámbito del Conjunto Histórico, el número de plantas máximo de la edificación viene determinado en los artículos correspondientes de cada una de las calificaciones contempladas en el *Capítulo 2. Condiciones particulares de las distintas calificaciones* del Título VIII de la presente Normativa.

2. En el ámbito del Conjunto Histórico de Bornos:

- A. En los planos de ordenación pormenorizada de este Plan se detallan dos tipos de número de plantas diferentes, por un lado las propuestas por el presente Plan (el número de plantas aparece con el siguiente grafismo III), y por otro la altura actualmente existente (el número de plantas aparece con el siguiente grafismo: I, II, III...).
- B. El número de plantas se asigna por volumen edificado, es decir que en una sola parcela podrán existir cuerpos edificados de diferentes alturas, que irán delimitados por la "línea de división de alturas de la edificación" fijada en los planos de Alineaciones y Ordenación Física.
- C. Cuando la altura indicada en los planos de ordenación sea altura propuesta, podrá ser por uno de los siguientes supuestos:
 - Por tratarse de solar vacante, libre de edificación o resultante de la demolición de un edificio preexistente. En el segundo caso, por regla general el número de plantas propuesto corresponde al de la edificación demolida.
 - Porque el Plan propone una disminución del número de plantas existente, en el caso de volúmenes discordantes o remotes recientes.

- Porque el Plan propone un aumento del número de plantas existente, como es el caso de algunos edificios de una planta que han quedado descontextualizados en el entorno urbano o cuando existen medianeras discordantes.

D. El número máximo de plantas asignadas a cada parcela tendrá carácter de máximo, pero no de mínimo. No obstante, como resultado de la reducción del número de plantas no podrán generarse nuevas medianeras de más de una planta, debiendo justificarse dicha solución con un estudio volumétrico de la manzana donde se ubique la edificación.

Artículo 7.31 Altura máxima (N)

1. La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante hasta la cara superior de la cornisa o alero del edificio. En caso de no existir este vuelo se medirá a la cara superior del forjado de la planta de cubierta.

2. Si bien, con carácter general, la altura de las edificaciones deberá mantenerse en caso de rehabilitación, o deberá adecuarse a las edificaciones existentes en el entorno en caso de obra nueva, con carácter supletorio para casos en los que no existan estas referencias, se establecen las siguientes alturas máximas en función del número de plantas permitido:

	Sin sótano	Con sótano
I planta	4,00 m	5,30 m
II plantas	7,00 m	8,30 m
III plantas	10,25 m	11,55 m
IV plantas	13,50 m	14,80 m
V plantas	16,75 m	18,05 m

3. No obstante, tal y como se ha indicado previamente, en el Conjunto Histórico prevalece la adecuación de la altura a las edificaciones de su entorno, de acuerdo a las determinaciones de protección del patrimonio histórico aplicables.

Artículo 7.32 Construcciones por encima de la altura máxima permitida (N)

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta del edificio, que podrá ser inclinada o plana, debiendo cumplir las condiciones establecidas para cada una de ellas en el *Anexo B.1. Ordenanzas de la Edificación* del presente documento.
2. Castilletes o cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores, que en todo caso

cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Cuando convivan paños de cubierta inclinada y cubierta plana, se procurará no crear nuevos castilletes, integrando la caja de escaleras y ascensores en el diseño de la cubierta inclinada.
- B. Cuando esto no resulte posible o en casos de cubierta plana, se podrán realizar volúmenes independientes correspondientes a cajas de escaleras y ascensores (castilletes), con una superficie máxima total de doce (12) metros cuadrados construidos y una altura máxima de tres (3) metros a medir desde la cara superior del forjado de cubierta hasta la cara superior del pretil (en castilletes planos) o cumbrera (en castilletes inclinados). Estos volúmenes se ubicarán en segunda crujía a una distancia mínima de cinco metros (5 m) de cualquier alineación a calle o espacio público.
- C. Queda expresamente prohibida la cubrición del castillete con placas de fibrocemento o chapas galvanizadas.

En relación con las salas de máquinas de ascensores, se recomienda su ubicación en planta baja o sótano. No obstante, cuando por motivos de la aplicación de alguna Ley y/o Reglamento Sectorial sea necesario la ubicación en planta de cubiertas de algún cuarto de Instalaciones se podrá realizar siempre que las dimensiones de estos sean las mínimas para su desarrollo.

En cualquier caso la superficie máxima permitida sumatoria de la caja de escaleras, ascensores y cuarto de instalaciones especiales no podrá rebasar en ningún caso los quince (15) metros cuadrados construidos, y siempre estará situada según las determinaciones recogidas en la presente normativa.

3. Sobre el volumen definido en el punto anterior, no se permitirá la colocación adicional de elemento alguno, ya sean depósitos, paneles solares, anuncios, antenas parabólicas o unidades de aire acondicionado.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico, cuando en los planos de ordenación física del presente plan se reconozca un castillete como volumen existente, este tendrá la consideración de construcción por encima de la altura máxima permitida, no pudiendo en ningún caso construirse nada sobre dicho volumen.

5. En rehabilitación de edificios existentes con cubierta inclinada, el espacio bajo cubierta, en caso de existir, podrá utilizarse para estancias vivideras siempre que se mantengan todas las condiciones morfológicas y estéticas de la cubierta original, siempre que existan condiciones adecuadas de ventilación e iluminación y su rehabilitación no suponga un incremento en el número de viviendas o unidades de alojamientos existentes en la edificación.

6. En edificios de nueva planta con cubierta inclinada, podrán ubicarse trasteros y otras estancias no vivideras integrados en la estructura bajo cubierta, siempre que ello no suponga una innovación de la configuración formal de la misma.

7. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o de las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, del buen hacer constructivo. Deberán quedar integrados en la edificación, evitando una imagen distorsionante sobre todo en aquellas edificaciones que por su tamaño exijan grandes aparatos de Aire Acondicionado. Queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento por encima de la altura máxima permitida, quedando prohibida su colocación sobre cualquier tipo de cubierta plana o inclinada. En todos los casos, las chimeneas o conductos de ventilación se agruparán a ser posible en un mismo ámbito del edificio y se situarán lo más cerca posible de la cumbre de la cubierta. En general, las instalaciones que necesariamente deban ser exteriores y ubicadas en las cubiertas de los edificios, deberán estar ubicadas garantizando la menor visibilidad sobre el paisaje urbano.

8. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo, por ejemplo, veletas.

9. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.9. *Energías alternativas* y el artículo 2.10. *Otras consideraciones para las energías alternativas* del Anexo B.1. *Ordenanzas de Edificación*.

10. No se permite la instalación de piscinas en cubierta.

11. Excepcionalmente, en edificaciones de uso turístico o terciario que sean declaradas de interés singular, podrán admitirse otros elementos por encima de la altura máxima permitida cuando se tramite y apruebe un Estudio de Detalle, tal y como está previsto en el artículo 7.11 *Intervenciones singulares en el ámbito del Conjunto Histórico*. Dichos elementos podrán destinarse a usos complementarios de la actividad principal (restauración, zonas comunes de establecimientos hoteleros, solárium u otras análogas).

Artículo 7.33 Tipos de plantas (N)

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. El presente documento de planeamiento general, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, con o sin posibilidad de ventilación directa al exterior. La cota superior del forjado de planta baja podrá estar como mucho a ciento veinte (120) cm. por encima de la acera o

rasante oficial en contacto con la edificación.

- b. Planta Baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinte (120) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
- c. Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- d. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. En edificaciones existentes o reconstrucciones en las que existan grandes alturas de piso, estén o no catalogadas, se permiten entreplantas siempre que no afecte a volumen o fachada exterior de los edificios.

Quedan prohibidas las entreplantas para los edificios de obra nueva, salvo en reconstrucciones de edificios en los que se conserve la fachada y dicha fachada tenga una gran altura libre de plantas.

En cualquier caso, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Separación mayor de 2 m. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
- Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubique.
- La altura libre mínima será de 2. 20m. por encima y 2.50 m. por debajo del forjado.

Artículo 7.34 Altura Libre y Cota de Planta Piso (N)

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

Altura libre de piso en función del tipo de planta:

- e. Sótano: no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros ni superior a trescientos veinte (320) centímetros.
- f. Planta baja: no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros ni superior a cuatrocientos (400) centímetros.

- g. Planta piso: no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros ni superior a trescientos veinte (320) centímetros.

Se exceptúa del cumplimiento de los anteriores valores a las edificaciones catalogadas o cuando se intervenga sobre edificios existentes sin afectar a sus forjados.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.35 Sótanos (N)

1. El número máximo de sótanos será el establecido para cada calificación en el *Título VIII. Regulación de las distintas calificaciones urbanísticas* de la presente Normativa.
2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:
 - En inmuebles catalogados siempre.
 - En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

Artículo 7.36 Espacios libres de parcela. Tipos (N)

1. Se considera espacio libre de parcela cualquier espacio no edificado situado en el interior de las alineaciones exteriores de una parcela.
2. En el presente documento se identifican los siguientes tipos de espacios libres de parcela dentro del ámbito del Conjunto Histórico:
 - Jardines
 - Patios

JARDINES (identificados con una J en el plano de ordenación física del Conjunto Histórico)

Los jardines privados grafiados en la documentación gráfica serán de uso privado no edificables. Se destinarán a jardines para mejora de la calidad ambiental de la ciudad. Solo podrán destinarse en un 30 % a vías interiores, aparcamientos de superficie, pérgolas descubiertas o espacios construidos (piscinas, aparcamientos bajo rasante, etc.) quedando el 70 % restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones y jardines sin construcción o pavimentación de superficies.

Excepcionalmente, en edificaciones no catalogadas, los jardines se podrán ocupar por

un volumen de superficie máxima en planta de hasta un 5% de la superficie del jardín con construcciones auxiliares de una planta de altura que no computarán edificabilidad. En edificaciones catalogadas, se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de catálogo.

PATIOS (identificados con una P en los planos de ordenación física)

Los patios podrán estar pavimentados en toda su superficie, y bajo los mismos podrá situarse una o varias plantas de sótano (destinada o no a aparcamiento) cuando lo permitan las condiciones definidas por la presente Normativa. Los patios situados sobre la planta baja no se identifican en los planos de ordenación como "P", sino que son volúmenes edificados de una planta de altura "I". Se prohíben las pérgolas descubiertas en los patios, salvo que el tamaño del mismo permita su ubicación sin afectar a las dimensiones mínimas de iluminación y ventilación que se establecen en los artículos siguientes.

Los patios pueden ser:

- h. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser de los siguientes tipos:
 - I) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - II) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.
- i. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- j. Patio de manzana: es aquel patio cuya forma y posición queda definida por el planeamiento para cada parcela, y que junto con los patios de las colindantes, llega a formar un espacio libre único para todas ellas. También se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.
- k. Los patios existentes de los edificios catalogados.

3. En el ámbito del Conjunto Histórico, la instalación de piscinas cumplirá las siguientes condiciones:

- La superficie de la piscina no será superior al veinte (20) por ciento de la superficie total del patio o jardín en el que se instale y se ubicará a una distancia superior de cinco (5) metros de cualquier fachada y dos (2) metros de las medianerías.
- Se emplearán materiales y colores acordes con el entorno en el que se ubica

(tonalidades en la gama de grises y marrones), prohibiéndose el gresite, los colores de la gama de los azules y los materiales metálicos brillantes.

Artículo 7.37 Ancho de patios (N)

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios, ni reducirse dicha dimensión mediante la presencia de cuerpos y/o elementos salientes o cualquier otro tipo de construcción, salvo lo dispuesto específicamente en las presentes normas para los patios de manzana.
3. Los patios deberán mantener uniforme su anchura en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. En edificios catalogados se mantendrá las dimensiones de los patios originales, excepto cuando por razones de habitabilidad dichos patios puedan ser ampliados o modificados, tal y como marcan las excepciones previstas en el *Artículo 9.25 Condiciones particulares para el Nivel 4 Valor Genérico - PA/4* de la presente normativa para los edificios catalogados en nivel genérico.

Artículo 7.38 Dimensiones mínimas de los patios (N)

1. En el ámbito del Conjunto Histórico, con carácter general, la configuración de los patios y sus dimensiones se adecuarán a lo grafiado en los planos de Ordenación Física del presente Plan.
2. Fuera del Conjunto Histórico o en el caso de nuevas edificaciones o modificación de la ordenación de volúmenes prevista dentro del Conjunto Histórico, los patios se adecuarán a las siguientes determinaciones:
 - A. Patios de ventilación. La dimensión mínima para cualquier lado de un patio de ventilación será igual o superior a $H/6$ siendo la dimensión mínima del patio dos (2) metros pudiendo inscribir un círculo de dos (2) metros en el interior del patio con una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados. Salvo en Edificios Catalogados que mantendrán sus condiciones originales.
 - B. Patios de luces. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:
 - La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos

(300) centímetros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados, a excepción de cuando se trate de obras de rehabilitación de edificaciones existentes de 2 plantas máximo de altura destinadas a vivienda unifamiliar.

- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- A. Patios de manzana. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:
 - Será inscribible un círculo de diámetro igual a nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.
 - La superficie mínima del patio de manzana situada a la misma cota no podrá ser inferior en ningún caso a ochenta y un (81) metros cuadrados.
 3. Acceso a los patios. Cualesquiera que sea la naturaleza del patio deberá contar con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras y/u otro espacio comunitario, al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde zonas comunes, con un ancho mínimo de tres (3) metros, estando la cota de los mismos situados a una distancia inferior a ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección. En el caso de que existan varios portales para dar acceso a las viviendas que configuran la tipología de patio de manzana, deberá asegurarse el acceso desde todos ellos a dicho patio.

4. Construcciones en los patios. De manera excepcional se permite la posibilidad de instalación de ascensores en los patios de edificios existentes con las siguientes condiciones:
 - No se permitirá en edificios catalogados en niveles 1, 2 y 3 por el presente Plan, pudiendo acogerse de manera excepcional en edificios catalogados en nivel 4, cuando las características del bien lo permitan y siempre que no afecte a elementos tipológicos del edificio ni a los valores patrimoniales que posea, y cuando el órgano competente lo autorice.
 - Las dimensiones del espacio libre resultante en el patio deberán cumplir las

condiciones mínimas establecidas en el presente artículo.

- El volumen a ocupar será el mínimo imprescindible para la ubicación del ascensor propuesto, y no podrá ser visible desde ninguna vía o espacio público aledaño.

Excepcionalmente, en edificaciones no catalogadas, los patios se podrán ocupar por un volumen de superficie máxima en planta hasta un 10% de la superficie del patio (siempre que las dimensiones del espacio libre resultante en el patio cumplan las condiciones mínimas establecidas en el presente artículo) con construcciones auxiliares de una planta de altura que no computarán edificabilidad.

En edificaciones catalogadas, se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de catálogo.

5. De forma obligatoria los patios en los edificios de nueva construcción, para cualquier tipo de uso, serán continuos desde la planta baja a la planta de cubierta del edificio.

Artículo 7.39 Fachadas (N)

Se entiende por fachadas de un edificio el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante, distinguiéndose fachadas en la alineación exterior o fachadas exteriores y fachadas interiores.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En el ámbito del presente Plan, la línea de fachada debe coincidir con las alineaciones exteriores e interiores grafiadas en los planos de ordenación física.

Artículo 7.40 Medianerías (N)

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas.

Artículo 7.41 Accesibilidad (N)

1. Las edificaciones del ámbito del presente Plan cumplirán el Código Técnico de la Edificación, así como cualquier otra normativa sectorial en materia de accesibilidad vigente en cada momento.

2. En intervenciones de restauración, rehabilitación y reestructuración sobre edificios catalogados en el presente Plan, o en intervenciones sobre otros edificios existentes no catalogados del ámbito del Conjunto Histórico, podrán no cumplirse alguna de las condiciones establecidas en la normativa vigente cuando las condiciones físicas de la propia construcción o los valores patrimoniales afectados impidan dicho cumplimiento, lo cual debe quedar debidamente justificado en el trámite de solicitud de licencia.

Artículo 7.42 Prevalencia de la realidad física sobre la ordenación grafiada en el ámbito del Conjunto Histórico (N)

1. Con carácter general, las siguientes determinaciones de ordenación física contempladas en el *plano O.14. Ordenación Física del Conjunto Histórico* del presente PBOM son un reflejo de la realidad física existente:

- Volúmenes existentes y edificios singulares
- Espacios libres privados existentes
- Alturas de la edificación
- Línea de división de alturas de la edificación

Por ello, con carácter general, los parámetros de ocupación, edificabilidad neta o número de plantas máximo son los de la edificación existente.

2. Se contemplan las siguientes excepciones a lo determinado en el punto anterior:

- Parcelas en las que el PBOM propone un ajuste de alineaciones o una nueva ordenación de volúmenes (contempladas en el *plano O.16. Modificaciones y propuestas en el Conjunto Histórico*), bien por tratarse de solares vacantes o porque el Plan prevé alguna modificación de la realidad existente.
- Volúmenes fuera de ordenación identificados en el *plano I.U.12. Contaminación Visual y elementos discordantes en el Conjunto Histórico*. Se trata de volúmenes secundarios existentes que el plan no reconoce, por lo que deberán eliminarse en caso de intervención sobre la parcela.

3. Si en la planimetría del Plan existe algún error o imprecisión en los parámetros contemplados en el punto 1 respecto a la realidad física del inmueble, prevalecerá esta segunda, siempre que no se de ninguno de los supuestos contemplados en el punto 2 y siempre que dicha realidad quede debidamente certificada mediante levantamiento topográfico y fotográfico del estado existente a la entrada en vigor del presente Plan, escrituras, ortofotos, certificaciones catastrales, etc.

El reconocimiento de errores en la planimetría con respecto a los parámetros establecidos en este artículo se realizará dentro del propio trámite de licencia, previa comprobación por los servicios técnicos municipales.

Artículo 7.43 Protección genérica del volumen y forma de la edificación en el ámbito del Conjunto Histórico (N)

La edificación del Conjunto Histórico de Bornos está protegida genéricamente por el presente documento, tanto la catalogada como la no catalogada. Ello incluye la protección del volumen

y forma de cada una de las edificaciones, tanto en relación con el espacio urbano en el que se integran sus fachadas como con las parcelas y edificaciones colindantes, así como también como con la propia parcela y su edificación.

También se protegen, con carácter general, los sistemas constructivos tradicionales del Conjunto Histórico, cuya caracterización queda recogida en el *Capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de edificación* del presente documento. El empleo de estos sistemas prevalecerá sobre el uso de sistemas constructivos y materiales actuales.

Las alineaciones interiores y exteriores, junto con los retranqueos y alturas de la edificación grafiados en los planos de Alineaciones y Ordenación Física, configuran el volumen o envolvente de la edificación.

Excepcionalmente, en los casos de rehabilitación de edificaciones no catalogadas, así como en obra nueva, será posible realizar ciertos ajustes en el volumen de edificación propuesto por el Plan (ajustes en la alineación interior, ubicación de castilletes, distribución del número de plantas...), teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Los posibles ajustes volumétricos se tramitarán a través de un Estudio de Detalle, que incluirá un estudio volumétrico de la manzana en la que se ubique la edificación.
- Se permiten ajustes de pequeña entidad en las alineaciones interiores marcadas por el Plan (menores de +/- un metro), para los que no será necesario tramitar un Estudio de Detalle.
Se permite por tanto, en el caso de sustitución de edificaciones, la ampliación de los patios actualmente existentes y grafiados en los planos, reduciendo consecuentemente la edificabilidad, siempre que se mantenga la posición relativa de dicho patio. Ello no se considerará alteración de volumen y, por tanto, no requerirá de la tramitación de un Estudio de Detalle.
- En cualquier caso no supondrán un aumento de la edificabilidad máxima de la parcela, siendo esta la resultante de la ordenación de volúmenes grafiada en el presente documento.
- Las modificaciones no afectarán a la alineación exterior de la edificación.
- Excepcionalmente, en caso de sustitución de edificaciones, la redistribución de la edificabilidad a realizar mediante Estudio de Detalle podría suponer un aumento del número de plantas máximo previsto para la parcela en el presente Plan, siempre que ello redunde en una mejor integración de la edificación en el

entorno y no aparezcan nuevas medianeras vistas, debiendo esta nueva altura máxima ser igual o inferior a la de las parcelas colindantes. En ningún caso, estas modificaciones volumétricas se justificarán por la existencia de edificaciones o volúmenes discordantes adosadas a la edificación.

- La edificación debe contar en su interior con condiciones funcionales y de salubridad e higiene adecuadas a la normativa vigente.
- La edificación debe ser capaz de incorporar elementos esenciales de la tipología edificatoria atribuida a la parcela.
- La relación del edificio con las parcelas y edificios contiguos debe ser de buena vecindad. Se evitarán así paños medianeros no coincidentes de baja calidad y que faciliten vistas impropiedades.
- Se cooperará aprovechando la coincidencia de patios, retranqueos, iluminación y ventilación.
- Se evitará abrumar jardines y espacios al aire libre con vistas y pérdidas de intimidad.
- Se buscará, por coincidencia o por contraste, coordinar y compatibilizar el orden y calidad de las fachadas contiguas con las de la edificación proyectada.
- Se buscará también, sea por coincidencia o por contraste, una relación adecuada con los edificios y espacios públicos del entorno inmediato de la parcela.
- Se respetarán las perspectivas de interés, evitando bloquear visuales con elementos interpuestos de las nuevas construcciones.
- En caso de que la parcela se sitúe en entorno de Bien de Interés Cultural, se deberá justificar que la Innovación propuesta no afecta negativamente al BIC ni a las visuales existentes sobre el mismo.



VIII

**TÍTULO VIII
REGULACIÓN DE
LAS DISTINTAS
CALIFICACIONES
URBANÍSTICAS**

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1 Definición (N)

1. La calificación urbanística en suelo urbano se refiere a la regulación específica que determina los usos permitidos y las condiciones de edificación en parcelas urbanas. Esta calificación establece criterios para garantizar un desarrollo ordenado y equilibrado de la ciudad.

2. Se otorga la misma calificación urbanística a las áreas de suelo que poseen un tejido urbano distintivo y homogéneo, determinado por un uso pormenorizado predominante y tipologías edificatorias uniformes, lo que permite diferenciarlas de otras zonas complementarias dentro de la ordenación urbana. En el suelo urbano con ordenación detallada, el presente PBOM identifica las calificaciones urbanísticas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.

3. También la regulación que hace este Título de las calificaciones urbanísticas serán adoptadas como referencia para los Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación que, en aplicación de las estrategias de este PBOM, establezcan la ordenación detallada de actuaciones de transformación, sin perjuicio de estar facultados para incorporar ajustes en los parámetros de forma justificada.

Artículo 8.2 Las condiciones particulares de las calificaciones urbanísticas (N)

1. Las condiciones particulares de cada calificación son aquellas que, junto con las condiciones generales establecidas en el *Título VII* de la presente Normativa y las Ordenanzas de Edificación del *Anexo B.1.*, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización y calificación e identifican su uso pormenorizado principal y régimen de usos compatibles.

2. Con carácter general se permite en todas las calificaciones el establecimiento de usos

dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en regulación correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

3. La preexistencia de espacios arbóreos de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

4. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las calificaciones para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.

5. En los edificios catalogados prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo recogido en el presente Plan.

Artículo 8.3 Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas (N)

1. Unidades edificatorias. Ninguna de las parcelas existentes a la fecha de aprobación definitiva del presente PBOM será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. Tipos de Obras.

a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las distintas calificaciones o las limitaciones establecidas en el *Título IX. Bienes y Espacios Protegidos* de la presente normativa para las edificaciones catalogadas.

b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PBOM que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el *Artículo 1.13. Edificios y usos fuera de ordenación* de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

2

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES

Artículo 8.4 Calificaciones urbanísticas de aplicación (N)

Este Plan Básico de Ordenación Municipal, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue a los efectos de establecimiento de sus condiciones de edificación y uso, en parcelas con usos lucrativos catorce (16) Calificaciones, que se especifican en las Secciones 1ª a 16ª siguientes del presente Capítulo

- T-CH - Tradicional Conjunto Histórico
- MC-CH - Manzana Cerrada Conjunto Histórico
- UF-PO - Unifamiliar Popular
- UF-OR - Unifamiliar Ordinaria
- UF-LM - Unifamiliar Los Molinos
- UF-AI - Unifamiliar Aislada
- UF-LS - Unifamiliar Aislada- Los Sauces
- PF-MC - Plurifamiliar Manzana Cerrada
- UF-CB - Unifamiliar Coto de Bornos
- UF-EN - Unifamiliar Ensanche
- MR-MO - Manzana Regular Monasterio
- MR-SI - Manzana Regular San Isidro
- TUR - Alojamientos Turísticos
- PR- Productivo
- PRA - Productivo Artesanal
- SER - Servicios

Sección 1ª. Condiciones particulares de la calificación Tradicional Conjunto Histórico

Artículo 8.5 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Tradicional Conjunto Histórico (T-CH) en el plano de ordenación *O.15. Calificaciones y Usos Pormenorizados del Conjunto Histórico* del presente Plan.

La Calificación Tradicional Conjunto Histórico es la más extendida en el BIC Conjunto Histórico. Se trata de edificaciones y parcelas tradicionales situadas en la trama histórica del, destinadas a uso residencial predominantemente unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen casi siempre sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Artículo 8.6 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* y el *artículo 9.37. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados* de la presente Normativa.

Artículo 8.7 Alineación a vial o espacio público (N)

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2. No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Artículo 8.8 Ocupación de parcela (N)

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de

su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 7.38. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

Artículo 8.9 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con la ocupación de la edificación principal de la parcela sobre rasante, incluidos patios interiores.
3. No se admiten huecos en sótanos en fachadas a vía o espacio público.
4. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:
 - En inmuebles catalogados.
 - En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

Artículo 8.10 Altura y número de plantas (N)

1. El número de plantas máximo será el grafiado en los planos de ordenación física del Plan para cada uno los volúmenes de edificación existentes o previstos en cada una de las parcelas. En edificaciones existentes, la altura y número de plantas será la actual para obras de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración, excepto en los casos en que se proponga específicamente un cambio de altura en los planos de ordenación.
2. En edificios existentes de mayor altura a la indicada en planimetría, se permite obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento, así como obras de rehabilitación o restauración, que no afecten a elementos estructurales. En caso de sustitución del edificio actual, el nuevo edificio deberá acogerse al número de plantas máximo previsto en el Plan.

Artículo 8.11 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.12 Edificabilidad máxima (N)

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 8.13 Patios y jardines (N)

Deberán mantenerse los espacios libres privados de parcela (patios y jardines) grafiados en los planos. En obra nueva, se permiten nuevos patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.

Artículo 8.14 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación* y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección y de la ficha de catalogación del inmueble.
3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.15 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 2ª. Condiciones particulares de la calificación Manzana Cerrada Conjunto Histórico

Artículo 8.16 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Manzana Cerrada Conjunto Histórico (MC-CH) en el plano de ordenación *O.15. Calificaciones y Usos Pormenorizados del Conjunto Histórico* del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques generalmente entre medianeras y alineados a viales. En general, responde a soluciones tipológicas relativamente recientes.

Artículo 8.17 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* y el *artículo 9.37. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados* de la presente Normativa.

Artículo 8.18 Alineación a vial o espacio público (N)

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2. Se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la tercera, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 8.19 Ocupación de parcela (N)

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 7.38. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

Artículo 8.20 Ocupación bajo rasante (N)

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.

2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:

- En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

Artículo 8.21 Altura y número de plantas (N)

1. El número de plantas máximo será el grafiado en los planos de ordenación física del Plan para cada uno los volúmenes de edificación existentes o previstos en cada una de las parcelas. En edificaciones existentes, la altura y número de plantas será la actual para obras de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración, excepto en los casos en que se proponga específicamente un cambio de altura en los planos de ordenación.

2. En edificios existentes de mayor altura a la indicada en planimetría, se permite obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento, así como obras de rehabilitación o restauración, que no afecten a elementos estructurales. En caso de sustitución del edificio actual, el nuevo edificio deberá acogerse al número de plantas máximo previsto en el Plan.

Artículo 8.22 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.23 Edificabilidad máxima (N)

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 8.24 Patios y jardines (N)

Deberán mantenerse los espacios libres privados de parcela (patios y jardines) grafiados en los planos. En obra nueva, se permiten nuevos patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.

Artículo 8.25 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.
3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.26 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos de la presente Normativa*.

Sección 3ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Popular

Artículo 8.27 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Popular (UF-PO) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del Conjunto Histórico. La edificación se dispone mayoritariamente alineada a vial y entre medianeras, como elemento conformador de la imagen de la trama de ciudad, configurando manzanas compactas o cerradas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones internas.

Artículo 8.28 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de siete (7) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta calificación, además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en la presente normativa.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas ineducables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.29 Alineación a vial o espacio público (N)

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan.

Artículo 8.30 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del setenta por ciento (70%) en todas las plantas, salvo en los casos en que la planta baja se destine a un uso no residencial, en los que dicha planta baja podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de situación, forma y tamaño establecidas para los patios de la edificación en el *Capítulo 3. Condiciones de situación y forma de los edificios* del *Título VII* de la presente Normativa.

Artículo 8.31 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.
2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

Artículo 8.32 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.33 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.34 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es uno con cuarenta (1,40) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.35 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones del Conjunto Histórico deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc.

Artículo 8.36 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados* del *Capítulo 2* del *Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 4ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Ordinaria

Artículo 8.37 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Ordinaria (UF-OR) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Comprende aquellas parcelas con destino preferente a usos residenciales de carácter unifamiliar en las zonas de ensanche de Bornos. Se trata de una calificación bastante homogénea, en la que conviven promociones relativamente recientes de viviendas adosadas, con manzanas de edificación más tradicional y característica del núcleo originario.

Artículo 8.38 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de siete (7) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta calificación, además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en la presente normativa.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.39 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. Las edificaciones podrán disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan o retranqueadas, en cuyo caso el retranqueo se establecerá entre 1,5 y 3 metros. En cualquier caso, el retranqueo solo será posible si sigue un ritmo uniforme y abarca la totalidad de un frente de manzana.

2. En caso de disponer la edificación separada de los linderos laterales y/o el testero, dicha separación será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.40 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del ochenta por ciento (80%) en todas las plantas, salvo en los casos en que la planta baja se destine a un uso no residencial, en los que dicha planta baja podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de situación, forma y tamaño establecidas para los patios de la edificación en el *Capítulo 3. Condiciones de situación y forma de los edificios* del *Título VII* de la presente Normativa.

Artículo 8.41 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.

2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

Artículo 8.42 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.43 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.44 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.45 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas* del *Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.46 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados* del *Capítulo 2* del *Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 5ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Los Molinos

Artículo 8.47 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Los Molinos (UF-LM) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Comprende aquellas parcelas con destino preferente a usos residenciales de carácter unifamiliar en zona norte de Bornos, junto al principal acceso al núcleo urbano.

Artículo 8.48 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de siete (7) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta calificación, además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en la presente normativa.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas ineducables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.49 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. Las edificaciones podrán disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan o retranqueadas, en cuyo caso el retranqueo se establecerá entre 1,5 y 3 metros. En cualquier caso, el retranqueo solo será posible si sigue un ritmo uniforme y abarca la totalidad de un frente de manzana.

2. En caso de disponer la edificación separada de los linderos laterales y/o el testero, dicha separación será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.50 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del setenta por ciento (70%) en todas las plantas, salvo en los casos en que la planta baja se destine a un uso no residencial, en los que dicha planta baja podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de situación, forma y tamaño establecidas para los patios de la edificación en el *Capítulo 3. Condiciones de situación y forma de los edificios* del *Título VII* de la presente Normativa.

Artículo 8.51 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.

2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

Artículo 8.52 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.53 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.54 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es uno con cuarenta (1,40) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.55 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.56 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 6ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Aislada

Artículo 8.57 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Aislada (UF-AI) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar con edificaciones aisladas en parcela, que generalmente disponen sus líneas de edificación retranqueadas respecto a las alineaciones exteriores. Se sitúan principalmente en áreas de borde del núcleo urbano de Bornos.

Artículo 8.58 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de diez (10) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta calificación, además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en la presente normativa.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.59 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada de las alineaciones exteriores marcadas en los planos al menos cinco (5) metros.
2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.60 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del cuarenta por ciento (40%) en todas las plantas.

Artículo 8.61 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con la ocupación de la edificación principal de la parcela sobre rasante, incluidos patios interiores.

Artículo 8.62 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.63 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.64 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es cero con sesenta (0,60) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.65 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.66 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos*

de la presente Normativa.

Sección 7ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Aislada - Los Sauces

Artículo 8.67 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Aislada - Los Sauces (UF-LS) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Se incluyen en dicha calificación las parcelas y edificaciones situadas en la urbanización denominada "Los Sauces", situada al sur del núcleo urbano de Bornos junto al embarcadero del embalse. Se trata de una urbanización ubicada en parcela catastral única que cuenta con viales interiores y espacios libres privados de uso comunitario.

Artículo 8.68 Condiciones particulares de parcelación (N)

La parcela existente podrá segregarse en tantos lotes como viviendas unifamiliares existentes en el ámbito, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de diez (10) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de ochocientos (800) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

Artículo 8.69 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada de la alineación interior marcadas en los planos al menos tres (3) metros.

2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.70 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del veinticinco por ciento (25%) sobre el espacio sombreado en los planos como residencial unifamiliar aislada - Los Sauces, sin computar el ámbito grafiado como espacio libre privado.

Artículo 8.71 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con la ocupación de la edificación principal de la parcela sobre rasante, incluidos patios interiores.

Artículo 8.72 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en una (1) planta. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.73 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.74 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.75 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.76 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos de la presente Normativa*.

Sección 8ª. Condiciones particulares de la calificación Plurifamiliar Manzana Cerrada

Artículo 8.77 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Plurifamiliar Manzana Cerrada (PF-MC) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques generalmente entre medianeras y alineados a viales.

Artículo 8.78 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de diez (10) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de doscientos (200) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta calificación, además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en la presente normativa.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.79 Alineación a vial o espacio público (N)

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan.

Artículo 8.80 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del ochenta por ciento (80%) en todas las plantas, salvo en los casos en que la planta baja se destine a un uso no residencial, en los que dicha planta baja podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de situación, forma y tamaño establecidas para los patios de la edificación en el *Capítulo 3. Condiciones de situación y forma de los edificios* del *Título VII* de la presente Normativa.

Artículo 8.81 Ocupación bajo rasante (N)

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.

2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

Artículo 8.82 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (B+2) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.83 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.84 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es dos con cuarenta (2,40) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.85 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas* del *Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.86 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados* del *Capítulo 2* del *Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 9ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Coto de Bornos

Artículo 8.87 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Coto de Bornos (UF-CB) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Esta clasificación abarca las parcelas ubicadas dentro del núcleo original del Coto de Bornos, caracterizado por su singular trazado y morfología urbana. Se trata de un área mayormente consolidada por viviendas unifamiliares adosadas y pareadas.

Con carácter general, queda protegida la tipología original de este enclave, debiendo respetar las condiciones básicas de la misma.

Artículo 8.88 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable la existente o aquella que tenga una superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se prohíbe la agración de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas excepto cuando se trate de parcelas con frente a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas y no varíen la tipología de origen.

En cualquier caso, se cumplirán el resto de condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.89 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

Las edificaciones se situará según las tipologías de primera ejecución, que corresponden en general a las existentes, salvo en los casos en que dicha tipología ha sido alterada, en los que se procurará la recuperación de la misma.

Artículo 8.90 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del sesenta y cinco por ciento (65%) en todas las plantas,.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de situación, forma y tamaño establecidas para los patios de la edificación en el *Capítulo 3. Condiciones de situación y forma de los edificios* del *Título VII* de la presente Normativa.

Artículo 8.91 Ocupación bajo rasante (N)

No se permite la construcción de sótanos.

Artículo 8.92 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en una (1) planta, salvo en las parcelas con fachada a los "viarios de entidad principal" identificados en el *plano O.12.3. Ordenación física de la malla urbana*, en las que la altura máxima será de dos (B+1) plantas.

Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.93 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.94 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela, para parcelas de altura máxima 1 planta, y de uno con treinta (1,30) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela, para parcelas de altura máxima 2 plantas.

2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

3. Para intervenciones sobre edificaciones existentes, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- a. Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida.
- b. Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

Artículo 8.95 Condiciones particulares de estética (N)

1. Tanto las nuevas edificaciones como las intervenciones sobre edificaciones existentes, deberán respetar y conservar los elementos característicos de la tipología tradicional de este enclave, garantizando así la coherencia arquitectónica y la identidad del entorno.

Con este propósito, se presentan a continuación los principales parámetros que definen dicha tipología:

- Arquitectura sencilla y funcional
- La vivienda es de una sola planta, lo que es común en los pueblos de colonización, salvo algunas edificaciones puntuales de dos plantas en el entorno de espacios y viales principales.
- Muros encalados de color blanco, típicos de la arquitectura andaluza.
- Tejado inclinado y de teja árabe, diseñado para facilitar el drenaje del agua de lluvia.
- En la mayoría de los casos disponen de un porche con arcos, un rasgo común en viviendas rurales andaluzas, ya que proporciona sombra y un espacio de transición entre el interior y el exterior.

2. Se cumplirán además las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.96 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos de la presente Normativa*.

Sección 10ª. Condiciones particulares de la calificación Unifamiliar Ensanche Coto de Bornos

Artículo 8.97 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Unifamiliar Ensanche Coto de Bornos (UF-EN) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Comprende aquellas parcelas configuradas como ensanche del núcleo tradicional de Coto de Bornos, que responden a una tipología de vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 8.98 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- a. La longitud mínima del lindero frontal será de seis (6) metros.
- b. La superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta calificación, además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en la presente normativa.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.99 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. Las edificaciones podrán disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan o retranqueadas, en cuyo caso el retranqueo será superior a tres (3) metros. En cualquier caso, el retranqueo solo será posible si sigue un ritmo uniforme y abarca la totalidad de un frente de manzana.

2. En caso de disponer la edificación separada de los linderos laterales y/o el testero, dicha separación será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.100 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima permitida será del setenta por ciento (70%) en todas las plantas, salvo en los casos en que la planta baja se destine a un uso no residencial, en los que dicha planta baja podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de situación, forma y tamaño establecidas para los patios de la edificación en el *Capítulo 3. Condiciones de situación y forma de los edificios* del *Título VII* de la presente Normativa.

Artículo 8.101 Ocupación bajo rasante (N)

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano.
2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

Artículo 8.102 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.103 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.104 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es uno con cuarenta (1,40) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.105 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.106 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados* del *Capítulo 2* del *Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 11ª. Condiciones particulares de la calificación Manzana Regular Monasterio

Artículo 8.107 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Manzana Regular Monasterio (MR-MO) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Se trata de las parcelas incluidas en el ámbito de planeamiento integrado identificado como ATU.SU-D/O/PI-2 en la planimetría del PBOM, ordenado por la "Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, modificación y ordenación pormenorizada UEs 4-6 y 5", aprobada definitivamente por la CTOTU de Cádiz mediante acuerdo de 6 de noviembre de 2024.

Artículo 8.108 Condiciones particulares de la edificación (N)

Las condiciones particulares para las parcelas así calificadas serán las contempladas en las *Condiciones Particulares de la zona de edificación MONASTERIO JERÓNIMO* del apartado 2. Ordenanzas de la Memoria de Ordenación de la Innovación aprobada.

Sección 12ª. Condiciones particulares de la calificación Manzana Regular San Isidro

Artículo 8.109 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Manzana Regular San Isidro (MR-SI) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

Se trata de las parcelas incluidas en el ámbito de planeamiento integrado identificado como ATU.SU-D/O/PI-1 en la planimetría del PBOM, ordenado por el *Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-2 "Huerta San Isidro"*, formulado dentro del marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos. Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente y publicado en el BOP Cádiz en marzo de 2009.

Tal y como se contempla en el citado Estudio de Detalle, la edificación cumplirá los parámetros establecidos en el PGOU de 2007 para Zona de Ordenanza 4. Segundo Ensanche (salvo la el índice de edificabilidad máximo, que es el contemplado en el ED) , por lo que se reproducen a continuación los principales parámetros determinados por dicha ordenanza.

Artículo 8.110 Condiciones particulares de parcelación (N)

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero frontal será de siete (7) metros.
- b. Superficie mínima de parcela será de ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 8.111 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar alineada a fachada o retranquearse entre 1.5 y 3 metros.
2. Separación de la edificación a los linderos laterales y testero, si existe, será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.112 Ocupación de parcela (N)

1. La ocupación máxima permitida es de ochenta por ciento (80 %).
2. Para parcelas menores de la mínima, anteriores a la aprobación del Plan General 2007, se podrá ocupar la superficie resultante del cien por cien (100 %) de los 5 metros paralelos a fachada más el ochenta por ciento (80 %) del resto.

Artículo 8.113 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.114 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.115 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de uno con ochenta y cinco (1,85) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.116 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.117 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos de la presente Normativa.*

Sección 13ª. Condiciones particulares de la calificación Alojamientos Turísticos**Artículo 8.118 Ámbito de aplicación y definición (N)**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Alojamientos Turísticos (TUR) en el plano de ordenación *O.15. Calificaciones y Usos Pormenorizados del Conjunto Histórico* del presente Plan.

Esta calificación se corresponde con las parcelas destinadas a actividades relacionadas con el hospedaje o alojamiento temporal de personas, que en el caso de Bornos se encuentran ubicadas en el ámbito del Conjunto Histórico.

Esta calificación, a los efectos de las presentes normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamiento, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de Innovación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

Se intentará garantizar la pervivencia de los hoteles actuales y dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación.

Artículo 8.119 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* y el *artículo 9.37. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados* de la presente Normativa.

Artículo 8.120 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.

Artículo 8.121 Ocupación de parcela (N)

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 7.38. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

Artículo 8.122 Ocupación bajo rasante (N)

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.
2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.
3. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:
 - En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

Artículo 8.123 Altura y número de plantas (N)

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 8.124 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 7.32. *Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.125 Edificabilidad máxima (N)

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 8.126 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el capítulo 5. *Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación.*

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.127 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y APARTAMIENTOS TURÍSTICOS.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la Sección 2ª *Relación de usos pormenorizados* del Capítulo 2 del Título III. *Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 14ª. Condiciones particulares de la calificación Productivo**Artículo 8.128 Ámbito de aplicación y definición (N)**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Productivo (PR) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

En esta calificación se regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales y de almacenamiento. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o aislada.

Artículo 8.129 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- b. Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- c. El fondo mínimo será de veinte metros (20).
- d. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedicables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el Artículo 7.17. *Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.130 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior.
2. En caso de disponer la edificación separada de los linderos laterales y/o el testero, dicha separación será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.131 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima será del cien por cien (100%).

Artículo 8.132 Ocupación bajo rasante (N)

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con una ocupación máxima del 100 % de la parcela.

Artículo 8.133 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) en un 20 % de al edificación y una (1) planta en el resto.
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en siete (7) metros y la altura máxima total en nueve (9) metros.
3. Se admite la construcción de entreplantas en condiciones de habitabilidad y en general para oficinas.

Artículo 8.134 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Las limitaciones de altura determinadas en el artículo anterior de la presente Sección y en el citado *artículo 7.32* podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).

Artículo 8.135 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.136 Condiciones particulares de estética (N)

1. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados, preferentemente en color blanco.

2. Se cumplirán además las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación* que sean de aplicación por las características del uso característico productivo.

Artículo 8.137 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes al USO GLOBAL PRODUCTIVO.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 15ª. Condiciones particulares de la calificación Productivo Artesanal

Artículo 8.138 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Productivo Artesanal (PRA) en los planos de *Calificaciones y Usos Pormenorizados* del presente Plan.

En esta calificación se regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en las parcelas destinadas a usos productivos artesanales, normalmente vinculados a actividades tradicionales y en su mayoría parcelas situadas en el Conjunto Histórico de Bornos.

Artículo 8.139 Condiciones particulares de parcelación (N)

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* y el *artículo 9.37. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados* de la presente Normativa.

Artículo 8.140 Alineación a vial o espacio público (N)

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada o que la edificación actual se sitúe retranqueada respecto del plano de fachada..

Artículo 8.141 Ocupación de parcela (N)

1. En el ámbito del Conjunto Histórico, la ocupación se corresponderá con la existente, permitiendo excepcionalmente ocupar los espacios libres privados grafiados hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 7.38. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

2. Fuera del Conjunto Histórico, la ocupación máxima será la existente o como máximo el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

Artículo 8.142 Ocupación bajo rasante (N)

1. Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con una ocupación máxima del 100 % de la parcela.

2. En el ámbito del Conjunto Histórico, queda prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:

- En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

Artículo 8.143 Altura y número de plantas (N)

1. En el ámbito del Conjunto Histórico, la altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

2. Fuera del Conjunto Histórico, la altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) en un 20 % de al edificación y una (1) planta en el resto.

Artículo 8.144 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.145 Edificabilidad máxima (N)

1. En el ámbito del Conjunto Histórico, la edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

2. Fuera del ámbito del Conjunto Histórico, El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

3. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.146 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.147 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes al USO PORMENORIZADO PRODUCTIVO ARTESANAL.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.

Sección 16ª. Condiciones particulares de la calificación Servicios

Artículo 8.148 Ámbito de aplicación y definición (N)

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las unidades identificadas como Servicios (SER) en el plano de ordenación *O.13. Calificaciones y Usos Pormenorizados de la Malla Urbana* del presente Plan.

En esta calificación se regulan los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados servicios. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o aislada.

Artículo 8.149 Condiciones particulares de parcelación (N)

Serán edificables las parcelas existentes, así como todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
 - b. Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
 - c. El fondo mínimo será de veinte metros (20).
 - d. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.
2. Agregaciones y segregaciones.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en este artículo y se cumplan las condiciones contempladas en el *Artículo 7.17. Segregación y agregación de parcelas* de la presente Normativa.

Artículo 8.150 Alineación a vial o espacio público y separación a linderos (N)

1. Las edificaciones podrán disponer su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan o retranqueadas, en cuyo caso el retranqueo será superior a tres (3) metros. En cualquier caso, el retranqueo solo será posible si sigue un ritmo uniforme y abarca la totalidad de un frente de manzana.
2. En caso de disponer la edificación separada de los linderos laterales y/o el testero, dicha separación será igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 8.151 Ocupación de parcela (N)

La ocupación máxima será del cien por cien (100%).

Artículo 8.152 Ocupación bajo rasante (N)

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con una ocupación máxima del 100 % de la parcela.

Artículo 8.153 Altura y número de plantas (N)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).
2. La altura en metros será la establecida con carácter general en el *artículo 7.31. Altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 8.154 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 7.32. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 8.155 Edificabilidad máxima (N)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el *artículo 7.27. Superficie construida* de la presente Normativa.

Artículo 8.156 Condiciones particulares de estética (N)

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el *capítulo 5. Condiciones estéticas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

Artículo 8.157 Condiciones particulares de uso (N)

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes al USO GLOBAL SERVICIOS.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o alternativos recogidos en la *Sección 2ª Relación de usos pormenorizados del Capítulo 2 del Título III. Regulación de usos* de la presente Normativa.



IX

**TÍTULO IX
BIENES Y ESPACIOS
PROTEGIDOS**

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1 Finalidad y ámbito (N)

Las normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del municipio de Bornos.

El PBOM tiene como ámbito el definido en el *artículo 1.1. Ámbito de aplicación*, aunque también se centra en muchos aspectos exclusivos del Conjunto Histórico de Bornos, declarado en el DECRETO 295/2003, de 14 de octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Bornos (Cádiz).

Artículo 9.2 Instrumentos para la protección del patrimonio cultural del municipio (N)

Para las finalidades de protección del Patrimonio Histórico y Cultural del municipio de Bornos, previstas en este Plan de protección, se consideran los siguientes Instrumentos:

1. La ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (PHA), ya que es esta la norma que establece el régimen jurídico para el Patrimonio Histórico ubicado en el ámbito ordenado por el presente documento de planeamiento, y teniendo en cuenta la vigente ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español con carácter supletorio para aquellas cuestiones no reguladas por la mencionada ley de patrimonio histórico andaluza, que establece:

- A. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. declaradas como Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como la delimitación de los entornos de BIC de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un

entorno de protección de cincuenta metros (50m) desde los vértices de cada elemento BIC en suelo urbano y doscientos metros (200m) en suelo rústico (afectando a la totalidad de cualquier parcela incluida íntegra o parcialmente en el entorno de protección).

2. La LISTA, que diferencia entre:

- A. La presente Normativa, donde se establece este Título de Bienes y espacios protegidos.
- B. Las condiciones generales y particulares establecidas para cada zona de suelo urbano y cada calificación tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
- C. El Catálogo.

Artículo 9.3 Sujetos responsables de la protección del patrimonio (N)

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural de Bornos los siguientes organismos y personas:

- A. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- B. El Ayuntamiento de Bornos, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- C. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 9.4 Medios económicos para la protección del patrimonio (N)

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Histórico y Cultural de Bornos, previstas en este documento, se consideran los siguientes medios económicos:

- A. a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
- B. b. La inversión directa Municipal.
- C. c. La concertación de actuaciones entre la Administración autonómica, provincial y el Ayuntamiento de Bornos.
- D. d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.

- E. e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- F. f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Bornos a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- G. Otros provenientes de incentivos y bonificaciones que a tal efecto se recojan en las ordenanzas fiscales municipales.

Artículo 9.5 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico (N)

Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan y en consecuencia:

- A. Los efectos de cambios en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz sobre los bienes de interés cultural que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre lo previsto en el presente Plan.
- B. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- C. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- D. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Bornos, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

Artículo 9.6 Aplicación de las normas de protección del patrimonio (N)

1. Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro

Título de las presentes Normas.

2. El contenido del presente Título será de aplicación en todo el municipio, tanto en suelo rústico, como en suelo urbano. Igualmente, son de aplicación tanto dentro, como fuera del ámbito declarado como Conjunto Histórico.

3. Las determinaciones contenidas en el *Capítulo 6 del presente Título* será de aplicación exclusiva en el ámbito declarado como Conjunto Histórico.

Artículo 9.7 Aplicación del Catálogo del PBOM (N)

El Catálogo que forma parte del presente PBOM supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

Artículo 9.8 Bienes y espacios que deben contar con especial protección (N)

1. Según lo dispuesto por el art. 75.5 del RGLISTA, el PBOM debe identificar, dentro del modelo general de ordenación, los bienes y espacios que deben contar con singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico. Conforme a lo establecido en el art. 8.a de la Ley 14/2007, estos bienes y elementos son los inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. En el caso del municipio de Bornos, se encuentran los siguientes:

- a. Carissa Aurelia, en la categoría Zona Arqueológica
- b. Castillo del Fontanar- Palacio de los Ribera, en la categoría Monumento
- c. Centro Histórico de Bornos, en la categoría Conjunto Histórico

Artículo 9.9 Resto de bienes y espacios que deben contar con especial protección (N)

1. Según lo dispuesto por el art. 77.6 y por el art. 78.2.e del RGLISTA, forman parte de las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación y la ordenación detallada, respectivamente, la identificación del resto de bienes y espacios que deben contar con protección en suelo rústico y en suelo urbano distinta de la recogida por el art. 75.5 del RGLISTA.

2. En este PBOM, dichas determinaciones se han agrupado en torno al Catálogo y a la presente Normativa, que establecen el cuerpo normativo de protección para los elementos de valor patrimonial del municipio de Bornos.

3. El Catálogo identifica estos elementos según su categoría patrimonial (patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnológico y espacios urbanos) y su nivel de protección (singularizados según la LPHA para cada categoría patrimonial).

4. El Catálogo identifica 189 elementos protegidos, de los cuales 114 se encuentran en el ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 9.10 Las declaraciones de Monumentos y propuesta de sus entornos (N)

1. En la documentación gráfica del presente documento se recogen y singularizan los BIC categoría Monumento declarados e incoados y sus perímetros de afección.

2. El Catálogo complementa al presente documento, incluye los BIC-Monumento y otras figuras de protección declarados en el municipio de Bornos, en el nivel de protección de 1-BIC. Valor Monumental.

3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

4. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años desde la publicación de la inscripción, a través de la Innovación del dicho planeamiento.

5. En el supuesto de que las instrucciones particulares del Bien de Interés Cultural (BIC) a que se refiere la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este PBOM, será necesario adecuar el planeamiento urbanístico a dichas determinaciones, a través de la Innovación del mismo.

Artículo 9.11 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o Innovación del nivel de catálogo de un inmueble (N)

1. La Descatalogación y/o Innovación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, el estado de ruina física del inmueble, o la existencia de valores culturales en el edificio que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo.

2. Cualquier Innovación del Catálogo de Protección del Plan se tramitará como Innovación de

planeamiento y requerirá informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

3. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los responsables de ambas administraciones (municipal y autonómica) a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

- Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.
- Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la Innovación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
- Proyecto Básico de intervención con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

4. En el caso en que se proponga la descatalogación de un inmueble, en la nueva propuesta la superficie construida de la edificación resultante se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en número de plantas–, ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

5. En el informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar

el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

6. Cuando se proponga la descatalogación de un edificio, las posibles licencias de demolición total o parcial no serán un hecho aislado, debiendo cumplir lo establecido en el punto C.2 del *artículo 9.77 Ruina y demolición en edificios catalogados y en el resto del Conjunto Histórico* del presente Plan, así como en la legislación vigente aplicable.

2

CAPÍTULO 2 EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Sección 1ª. Disposiciones preliminares

Artículo 9.12 Protección del Patrimonio Arquitectónico (N)

1. El Patrimonio Arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada.
2. La protección del Patrimonio Arquitectónico de Bornos se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo que complementa a este PBOM, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.
3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil no pudiendo trasladarse de su ubicación original.
4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un "hallazgo con motivo de obras", según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.
5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Bornos.

6. Con carácter general, cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble incluido en el Catálogo del presente documento, deberá incluir una toma de datos previa en la que se realice un levantamiento exhaustivo del edificio, así como de los elementos de interés que lo compongan, su cronología y su estado de conservación.

7. La modificación de cualquier ficha del Catálogo deberá tramitarse como Innovación Puntual del presente documento y requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 9.13 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico (N)

1. Los tipos de intervención permitidos para el patrimonio inmueble catalogado son los siguientes:
 - A. Obras de Reconstrucción
 - B. Obras de Rehabilitación
 - C. Obras de Conservación y Mantenimiento
 - D. Obras de Mejora
2. La definición y alcance de cada una de estas intervenciones viene recogida en el *Capítulo 1. Disposiciones generales del Título VII. Las concisiones generales de la edificación* de la presente Normativa.

Artículo 9.14 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico (N)

La legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español) prevalecerá sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan, tanto por rango normativo como por la especificidad de la materia.

Sección 2ª. Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 9.15 Aplicación de las Normas de Protección (N)

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en los planos del Catálogo y en las fichas individualizadas.

Artículo 9.16 Niveles de Protección (N)

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

1. **Nivel 1 (Valor Monumental):** Se asigna este nivel los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen. En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen.

El nivel 1 se ha dividido en tres categorías:

- A. Nivel PA/1.BIC. Para todos aquellos inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (BIC).
- B. Nivel PA/1.BCG. Para todos aquellos inmuebles declarados Bien de Catalogación General (BCG), bien de manera específica o bien de forma automática en aplicación de la Disposición Adicional 6ª de la Ley 14/2007 de PHA.
- C. Nivel PA/1. Para el resto de elementos cuyo valor es asimilable al Valor Monumental, y que son edificios y estructuras de notable interés patrimonial y de carácter monumental para la ciudad (se propone su inclusión en el CGPHA).

En este Nivel se protege la edificación completa, de forma integral, prestando especial atención a la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, comprendiendo todos sus cerramientos, elementos constructivos, ornamentales y materiales, lo cual supone el mantenimiento total de los elementos que componen el bien, con especial respeto a los elementos referidos expresamente en la correspondiente ficha del Catálogo.

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas PA/1.BIC, PA/1.BCG y PA/1 respectivamente, seguidas del número de identificación de cada elemento.

2. **Nivel 2 (Valor Singular):** Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior. Son ejemplos que cuentan con una tipología singular, normalmente ligados a usos públicos o religiosos. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor y especial relevancia.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, comprendiendo la fachada y su configuración interior, lo cual supone el mantenimiento de todos los elementos, en especial los correspondientes a su organización tipológica y estructural interior con especial respeto a los elementos referidos en la correspondiente ficha del Catálogo.

Se localizan en planos de catálogo con las siglas PA/2, seguidas del número de identificación de cada elemento.

3. **Nivel 3 (Valor Tipológico):** Se asigna este nivel a los edificios que destacan entre el conjunto edificado, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, afarjes, etc.

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas PA/3, seguidas del número de identificación de cada elemento.

4. **Nivel 4 (Valor Genérico):** Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional de Bornos.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Las edificaciones catalogadas en este nivel, presentan unas cualidades específicas que las destacan en su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas.

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas PA/4, seguidas del número de identificación de cada elemento.

Artículo 9.17 Heráldicas (N)

1. Las heráldicas son Bienes de Interés Cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77 de 30 de marzo).

2. Las heráldicas serán protegidas, conservadas mantenidas por sus propietarios, de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. Las mismas quedarán sometidas al régimen previsto en la legislación vigente para los Bienes de Interés Cultural.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

Sección 3ª. Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 9.18 Condiciones de uso (N)

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en los planos de ordenación y en la regulación de los usos del *Título III* de la presente normativa, así como lo indicado en la ficha individualizada del Catálogo.
2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las condiciones generales y particulares de cada uso en la presente normativa. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso previsto, prevaleciendo siempre los valores patrimoniales del bien.

Artículo 9.19 Condiciones de edificación (N)

1. En los planos de ordenación general y detallada, se establecen como condiciones de ordenación las existentes en los edificios catalogados, estableciendo en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural cualquier propuesta que sobre las condiciones actuales del edificio se realice (eliminación de elementos discordantes, propuestas particulares de ordenación, etc).
2. Aquellos elementos que alteran el carácter del edificio (aparezcan como discordantes en la fichas de Catálogo correspondiente o no), deberán ser eliminados o sustituidos en su caso.
3. En todo caso, se mantendrán las alturas existentes, salvo en los casos de elementos de la edificación que no forman parte del volumen primitivo del edificio y suponen una alteración a su configuración original (hayan sido o no identificados como cuerpos discordantes o fuera de ordenación en la documentación gráfica del Plan o en las fichas individualizadas del Catálogo). En los casos en los que exista una discrepancia entre la altura contemplada en los planos y la altura real del inmueble original, prevalecerá en todo caso la altura existente.
4. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido deberá contemplar la documentación técnica recogida en el *artículo 9.28. Proyectos de obra*.

Artículo 9.20 Condiciones estéticas de edificación (N)

Se mantendrán en todo caso las condiciones de estética existentes de acuerdo con las condiciones particulares y fichas de catalogación, salvo en el caso de elementos discordantes.

Sección 4ª. Condiciones particulares de los distintos niveles de protección.

Artículo 9.21 Condiciones particulares para el Nivel 1 Valor Monumental (BIC y BCG) - PA/1. BIC y PA/1.BCG (N)

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios técnicos la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural.
2. En los Bienes de Interés Cultural y Bienes de Catalogación General, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico:
 - A. Bienes de Interés Cultural: Cualquier actuación en BIC requerirá autorización de la Consejería competente en materia de PH, en aplicación del artículo 33.3 de la Ley.
 - B. Bienes de Catalogación General (BCG): Dado que los Bienes de Catalogación General contemplados en el presente documento se encuentran dentro del ámbito del Conjunto Histórico, cualquier actuación en los mismos requerirá autorización de la Consejería competente en materia de PH, en aplicación del artículo 33.3 de la Ley.

Fuera de los entornos de BIC, no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, pero sí deberá ser comunicada a dicha Administración con carácter previo.

3. La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones permitidas son las de Rehabilitación y Conservación y mantenimiento.
4. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
5. Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.

6. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el apartado anterior evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

7. Tanto para Bienes de Interés Cultural como en Bienes de Catalogación General, cualquier intervención requerirá de la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la LPHA, como se señala en su artículo 21.

Artículo 9.22 Condiciones particulares para el Nivel 1 Valor Monumental (resto de elementos) - PA/1 (N)

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios técnicos la conservación, consolidación y mejora de los bienes incluidos en este nivel.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones permitidas son las de Rehabilitación y Conservación y mantenimiento, teniendo en cuenta que se protege el conjunto integral de la edificación, tanto interior como exterior, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Artículo 9.23 Condiciones particulares para el Nivel 2 Valor Singular - PA/2 (N)

1. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones que podrán llevarse a cabo son las de Rehabilitación, Conservación y mantenimiento, teniendo en cuenta que se en este Nivel quedan protegidos todos los elementos que definen la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, comprendiendo volumetría, fachada y cubiertas así como la configuración interior, lo cual supone el mantenimiento de todos los elementos, en especial los correspondientes a su organización tipológica y estructura interior, con especial respeto a los elementos referidos en la correspondiente ficha del Catálogo. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse

su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

3. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el *artículo 9.28. Proyectos de obra*, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

Artículo 9.24 Condiciones particulares para el Nivel 3 Valor Tipológico - PA/3 (N)

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de Mejora, conservando siempre los elementos especificados en su ficha de Catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definen la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas, incluyendo los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. En cuanto a los elementos fundamentales de su conformación interior, se protegerán los espacios de acceso, patios, escaleras, crujiás con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc... con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva. Se consideran asimismo como elementos a conservar los sistemas portantes horizontales y verticales (forjados de madera, muros de carga, pilares de fundición...), cuando formen parte de sistemas constructivos tradicionales, prevaleciendo su uso sobre los sistemas constructivos y materiales actuales.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, e integrarlos de forma coherente en el conjunto.

4. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el *artículo 9.28. Proyectos de obra*, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

5. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán

autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

Artículo 9.25 Condiciones particulares para el Nivel 4 Valor Genérico - PA/4 (N)

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de Reconstrucción con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas, y el mantenimiento específico de elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, así como los elementos de su conformación interior conectados con el exterior como altura de plantas, patio, si existiera, y acceso. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo. Se consideran asimismo como elementos a conservar los sistemas portantes horizontales y verticales (forjados de madera, muros de carga, pilares de fundación...), cuando formen parte de sistemas constructivos tradicionales, prevaleciendo su uso sobre los sistemas constructivos y materiales actuales.

3. En general, en cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble, se eliminarán todos los elementos perturbadores o discordantes indicados en planimetría y en las fichas del catálogo del presente Plan.

4. Excepcionalmente, en los casos en los que un edificio o parte del mismo no disponga de las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan a continuación en el presente artículo (extremo que deberá justificarse debidamente con documentación que lo acredite), se permitirá la reconstrucción de aquellos elementos que dificulten el cumplimiento de dichas condiciones.

Condiciones mínimas de habitabilidad:

- A. Altura libre de planta igual o superior a 2,30m. Dicho parámetro no será con carácter general de aplicación para las plantas de solana abuhardilladas, que mantendrán su configuración original.
- B. Iluminación y ventilación natural en todas las estancias vivideras si son originales del edificio, no resultantes de una intervención realizada o propuesta que altere la configuración del inmueble original.

C. Escaleras: En edificaciones unifamiliares, ancho mínimo de 0,70m y altura media de tabica igual o inferior a 20cm. En plurifamiliares, ancho mínimo de 0,90m y altura media de tabica igual o inferior a 20cm.

5. Del mismo modo, cuando el estado de conservación de un inmueble o parte del mismo no permita el mantenimiento o rehabilitación de su estructura y se haya declarado su estado legal de ruina física, se permitirá la reconstrucción de aquellos elementos no recuperables.

6. En cualquier caso, cuando el inmueble se sitúe en entorno de BIC, cualquier demolición requerirá autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

7. Cuando las necesidades de reconstrucción, debidamente justificadas, afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble, la intervención deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. Dicha Consejería decidirá si debe producirse una Innovación en las determinaciones de la ficha de catálogo del elemento y el alcance de dicha Innovación, o bien si procede su descatalogación (que se realizará según establece el *Artículo 9.11 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o Innovación del nivel de catálogo de un inmueble* de la presente normativa. En estos casos, la intervención llevará aparejada la eliminación de todas las adendas indecorosas de reciente construcción de las que disponga el edificio (salvo en el caso en que la citada eliminación le suponga al inmueble la pérdida de condiciones mínimas de habitabilidad). En función del carácter del edificio y del tipo de intervención, el órgano competente en materia de autorización de obras en Patrimonio Histórico, podrá exigir la reducción de hasta un 20% de la superficie construida del inmueble, siempre que vaya relacionada con la eliminación de volúmenes secundarios, volúmenes discordantes o volúmenes fuera de ordenación que no formen parte de la configuración original del edificio.

8. En cualquiera de los anteriores supuestos, se deberá mantener la configuración exterior del edificio (composición de fachada, volumen y número de plantas...) así como la posición relativa de los elementos configuradores de la tipología del inmueble (entrada, zaguán, patio y escalera). Excepcionalmente se podrá aumentar la altura de la edificación cuando por razones de habitabilidad sea necesario aumentar la altura libre de alguna de sus plantas y solo en la medida necesaria para para ello y en las zonas en que se haya detectado que no se cumplen las condiciones de habitabilidad establecidas en el punto 4 del presente artículo.

9. En caso de demolición parcial o total, en la documentación previa necesaria para su autorización se especificarán los materiales y métodos constructivos empleados y a la luz de los estudios aportados se determinará la necesidad o no de mantener dichos materiales y técnicas, entendiéndose el mantenimiento como la solución preferente cuando se trate de demoliciones parciales.

Se estará asimismo a lo determinado en el *Artículo 9.77 Ruina y demolición en edificios*

catalogados y en el resto del Conjunto Histórico de la presente Normativa.

10. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

11. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el *Artículo 9.27 Estudio Previo de los Sistemas Constructivos Tradicionales para intervenciones en inmuebles catalogados*, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

12. En los casos en los que finalmente proceda la descatalogación del inmueble (siempre con informe favorable de la Consejería de Cultura), se podrá proponer al órgano competente en materia de autorización de obras en Patrimonio Histórico, previo Estudio de Detalle, propuesta que pudieran alterar la composición de fachada y volumen, así como la posición relativa de los elementos configuradores de la tipología del inmueble, entrada, zaguán, patio y escaleras, y según el grado de alteración, dará traslado de dicha propuesta a la Consejería competente para su resolución definitiva.

Artículo 9.26 Intervenciones permitidas en cada nivel de protección (N)

Se permiten las actuaciones reflejadas en el siguiente cuadro. Además, las intervenciones permitidas en los edificios, elementos o estructuras incluidos en el Nivel de protección 1 “BIC y BCG” estarán supeditadas a lo dispuesto en los artículos 39 de la LPHE y el Título III, Capítulo III y artículos 33 a 39 de la LPHA.

Nivel de protección	Código de catalogación	Intervenciones permitidas
NIVEL 1	PA/1.BIC, PA/1.BCG, PA/1	Rehabilitación y Conservación y mantenimiento
NIVEL 2	PA/2	Rehabilitación y Conservación y mantenimiento
NIVEL 3	PA/3	Rehabilitación, Conservación y mant. y Mejora
NIVEL 4	PA/4	Rehabilitación, Conservación y mant., Mejora y Reconstrucción

Sección 5ª. Normas de Procedimiento

Artículo 9.27 Estudio Previo de los Sistemas Constructivos Tradicionales para intervenciones en inmuebles catalogados (N)

1. Con carácter previo a la intervención en un inmueble catalogado, se deberá realizar un estudio detallado del edificio que determine las características, materialidad, valores, elementos singulares y estado de los principales sistemas constructivos que componen el inmueble.

A. Elementos Verticales

Se definirán los elementos estructurales verticales portantes, tanto del edificio principal como de edificios secundarios o cuerpos anexos, tanto si se trata de elementos continuos como (muros o tapias), o elementos puntuales (pilares, columnas, elementos de fundición, etc).

B. Elementos Horizontales

Se definirá la estructura horizontal del edificio, indicando las características de los forjados en sus diferentes niveles, analizando los materiales, sus dimensiones y ubicación, así como su estado de conservación.

C. Cubiertas

Se analizará la estructura de cubierta en todos sus paños y elementos, tanto a nivel de estructura portante como la existencia de entablonado y materiales aislantes e impermeabilizantes. Se aportarán asimismo datos sobre la pendiente de la cubierta y sobre las características y estado de los materiales de cubrición, que en la mayoría de los casos será la teja curva árabe. En casos de cubierta plana, se analizará asimismo la estructura y demás elementos que la conforman.

D. Fachadas

Se definirá el sistema constructivo de la fachada o fachadas del edificio, incluidos los posibles patios existentes, aportando datos sobre su materialidad (muros de carga, cerramiento tipo "capuchina", etc).

E. Elementos interiores propios de la tipología tradicional del inmueble

Se analizará la existencia de elementos de interés que conforman la tipología original de inmueble tales como:

a. Zaguán

- b. Núcleos de escaleras
- c. Bóvedas
- d. Galerías
- e. Artesonados
- f. Etcétera

2. Todo ello debe quedar documentado mediante planimetría a escala adecuada, incluyendo detalles de acabados (a escala 1:50 o 1:20) en caso necesario, así como un reportaje fotográfico completo.

Además de identificar y describir estos elementos, se analizará y diagnosticará su estado y los posibles daños y deficiencias existentes, indicando las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

3. Este Estudio Previo podrá ser presentado ante la Comisión Técnica Municipal con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia, para la evaluación por dicho organismo de su idoneidad, previo informe de los servicios técnicos municipales.

La Comisión Técnica Municipal del Plan valorará la necesidad de realizar una visita conjunta al inmueble para evaluar in situ los elementos definidos en este estudio previo, así como la propuesta de intervención sobre los mismos.

Artículo 9.28 Proyectos de obra (N)

1. Con carácter general para todos los elementos catalogados (estén o no en el ámbito del Conjunto Histórico):

Como se indica en el artículo 47 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, “para la realización de intervenciones en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o el entorno de bienes inmuebles, la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la documentación que se enumera a continuación, de acuerdo con las características de la misma:

- A. Plano de situación general del inmueble.
- B. Plano de localización detallada escala mínima:2.000

- C. Estudio Fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
- D. Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- E. Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- F. Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

2. Para los distintos niveles de protección, y según modalidades de intervención, será necesario incluir al menos los siguientes contenidos:

Intervenciones en el Nivel de Protección PA/1.BIC Y PA/1.BCG:

- A. Plan Director de Rehabilitación:
 - a. Fase previa: En ella se establece la metodología y cronología del Plan Director y se elabora el Plan de actuaciones inmediatas. Comprende:
 - Elaboración de ficha básica con el contenido establecido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía. Deben constar los datos relativos al BIC y coordinarse con los patrones establecidos en el Centro de Documentación de dicha Administración.
 - Recopilación de la documentación básica existente.
 - Información gráfica (fotografía, planimetría,...).
 - Diagnóstico previo con indicación de las intervenciones urgentes a realizar.
 - Plan de Intervenciones Prioritarias para frenar la degradación del monumento.
 - b. Fase de elaboración del Plan Director con el siguiente contenido:
 - Memoria descriptiva: descripción del monumento, usos, así como la relación del monumento con su entorno y la ciudad.
 - Análisis del patrimonio contenido.
 - Análisis histórico desde antes de su implantación hasta las últimas actuaciones de intervención. Aportaciones desde la investigación arqueológica.
 - Apoyo documental de todo tipo (levantamientos planimétricos, fotogrametría, maquetas etc.) y bibliográfico.

- Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
 - Análisis del estado de conservación, estudios patológicos sobre los elementos del edificio.
 - Análisis de los riesgos de acuerdo con el emplazamiento: sísmicos, inundaciones etc.
 - Inventario de los elementos que componen el monumento, bienes muebles e inmuebles. Este contendrá descripción, autor, datos históricos, estado de conservación y patologías, documentación gráfica y planos de situación.
 - Diagnóstico.
 - Planes contenidos en el Plan Director:
 - I) Intervenciones en el monumento: en su entorno, en el inmueble y en el patrimonio contenido, a desarrollar mediante proyectos.
 - II) Usos: establece el programa de usos que contendrá el monumento y los servicios necesarios para acogerlos, de conformidad con los previstos en el PBOM.
 - III) Gestión: establece la dirección y seguimiento de los programas, la colaboración entre instituciones y la participación de asociaciones.
 - IV) Difusión: determina la difusión tanto del monumento como de las actuaciones que se lleven a cabo.
 - V) Etapas y cuantificación
- B. Proyectos Integrales de Rehabilitación
- En desarrollo de los Planes de Actuación se redactarán los proyectos arquitectónicos de rehabilitación que incluirán la justificación detallada de las soluciones técnicas a adoptar. El proyecto de ejecución tendrá el alcance y contenido específico y además contará con las siguientes definiciones:
- a. Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.
 - b. Ficha básica con el contenido propio de las de los Bienes de Interés Cultural.
 - c. Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos y fotografías correspondientes.
- d. Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.
 - e. Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
 - f. Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
 - g. Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
 - h. Levantamiento a escala mínima 1: 100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de la obra.
 - i. Planos del proyecto a escala mínima 1: 100.
 - j. Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.
 - k. Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1: 20.
 - l. Descripción de los tratamientos proyectados para la conservación de todo tipo de materiales y sistemas constructivos.
 - m. Proyecto asociado de difusión tanto de la intervención en sí misma como de las áreas que se revalorizan.
- C. En cualquier caso, en bienes inscritos en el CGPHA, para la realización de intervenciones de rehabilitación o de conservación y mantenimiento, será necesario aportar un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la LPHA, como se señala en su artículo 21.
- Intervenciones en el Nivel de Protección PA/1, PA/2 y PA/3:
1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado en los citados niveles, los proyectos que vayan más allá de las obras de Conservación y mantenimiento incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

- A. Documentación previa
- a. Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, imágenes (grabados y fotografías) y evolución del entorno urbano en que se enclava.
 - b. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
 - c. Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
 - d. Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
 - e. Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de sus elementos estructurales, compositivos, elementos auxiliares y vegetación a escala suficiente para su definición.
 - f. Estudio previo de los sistemas constructivos tradicionales definido en el *Artículo 9.27 Estudio Previo de los Sistemas Constructivos Tradicionales para intervenciones en inmuebles catalogados* anterior.
- B. Proyecto
- a. Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes discordantes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
 - b. Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
 - c. Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.
 - d. Mediciones y presupuesto de las obras.
 - e. Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.
 - f. Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
 - g. Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
 - h. Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.
 - i. Presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.
2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención. No obstante, se deberá tener en cuenta la totalidad del inmueble y las propuestas no alterarán el criterio compositivo del conjunto del edificio.
- Intervenciones en el Nivel de Protección PA/4:
1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado en los citados niveles, los proyectos que vayan más allá de las obras de Conservación y mantenimiento incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:
- A. Documentación previa
- a. Reseña histórica del inmueble y reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
 - b. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
 - c. Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
 - d. Estudio previo de los sistemas constructivos tradicionales definido en el *Artículo 9.27 Estudio Previo de los Sistemas Constructivos Tradicionales para intervenciones en inmuebles catalogados* anterior.

- e. Se investigarán y documentarán todos los restos y elementos que pudieran aportar datos sobre el origen y circunstancias históricas del inmueble en cuestión (restos de posible casa patio ahora transformada, elementos de valor etnológico, histórico y arqueológico, posible relación parcelaria con inmuebles colindantes, etc), especialmente aquellos datos ya contemplados de manera preliminar en la ficha de catálogo correspondiente.
 - f. Consecuencia de esta investigación la Comisión Técnica Municipal del Plan valorará la idoneidad del nivel de catalogación del inmueble y la conveniencia de modificar el mismo.
- B. Documentación previa
- a. Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
 - b. Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
 - c. Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.
 - d. Mediciones y presupuesto de las obras.
 - e. Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.
 - f. Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
 - g. Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
 - h. Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.
 - i. Presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la

técnica que se estime más fiable.

2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención. No obstante, se deberá tener en cuenta la totalidad del inmueble y las propuestas no alterarán el criterio compositivo del conjunto del edificio.

Artículo 9.29 Régimen de licencias de bienes protegidos por legislación específica en materia de Patrimonio Histórico (N)

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o Innovación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.
2. En relación a los Bienes de Catalogación General, dado que los contemplados en el presente documento se encuentran dentro del ámbito del Conjunto Histórico, cualquier actuación en los mismos requerirá autorización de la Consejería competente en materia de PH, en aplicación del artículo 33.3 de la Ley.
3. Fuera de los entornos de BIC, no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, pero sí deberá ser comunicada a dicha Administración con carácter previo.
4. Las solicitudes de licencia de obras deberán de acompañarse de la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico ó comunicación, en caso de que la tramitación de la autorización haya sido gestionada por el propio interesado.

En caso contrario, se incluirá en la solicitud de licencia de obras un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería competente en patrimonio histórico por parte del Ayuntamiento.

Artículo 9.30 Régimen de licencias en el Conjunto Histórico (N)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 14/2007, una vez aprobado definitivamente el Plan (con el correspondiente informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico), el Municipio podrá solicitar la delegación de competencias para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos,

Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni estén comprendidos en su entorno o en el ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico.

No obstante, podrá delegarse también la competencia para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural cuando los referidos entornos se encuentren suficientemente regulados por el planeamiento urbanístico con normas específicas de protección

La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá delegar el ejercicio de la competencia solicitada mediante Orden de su titular en la que se incluirá la obligación de comunicar las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

Sección 6ª. Deberes generales de conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico

Artículo 9.31 Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico (N)

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LPHA y en la legislación urbanística vigente.
2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:
 - A. Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
 - B. Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad), repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Bornos, los

propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el presente documento, en desarrollo de la LPHE y de la LPHA.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que aquí se establezcan.

5. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes, el Ayuntamiento podrá iniciar la ejecución subsidiaria de las obras necesarias o un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente ATU o AU específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

Artículo 9.32 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones (N)

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- A. Condiciones de seguridad:
 - a. Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.
 - b. Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.
 - c. Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.
 - d. Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

- e. Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.
- B. Condiciones de salubridad:
- a. Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.
 - b. En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.
 - c. La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.
- C. Condiciones de ornato:
- a. Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 9.33 Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles (N)

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 9.34 Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios (N)

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.
2. Cuando se intervenga sobre cualquier edificio que incluya elementos exteriores señalados como discordantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, los propietarios o titulares de derechos reales de dichos edificios deberán proceder a suprimir los citados elementos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones de la presente Normativa. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja,

cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

Del mismo modo se procederá cuando un edificio tenga elementos no acordes con las determinaciones establecidas en la presente Normativa, aunque no estén expresamente identificados en el presente documento.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

Artículo 9.35 Inspección periódica de construcciones y edificaciones (N)

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto la autoridad competente mediante la correspondiente norma, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.
2. Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:
 - A. Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
 - B. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 9.36 Ordenes de ejecución de obras de conservación (N)

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones, en el ámbito de sus competencias, podrá ordenar a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores, la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato

comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el presente PBOM.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.
3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Sección 7ª. Condiciones de parcelación

Artículo 9.37 Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados (N)

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones
2. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedara demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.
3. La documentación mínima a presentar para solicitar cualquier Innovación del parcelario en un edificio catalogado es la que a continuación se detalla, pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los responsables de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:
 - A. Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar
 - B. Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
 - C. Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales

del inmueble.

- D. Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la Innovación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
- E. Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

Artículo 9.38 Situaciones de engalabernos (N)

1. Se entienden como engalabernos aquellas partes de edificaciones que no se encuentran dentro de los límites de la parcela sobre la que se alza, excediendo los límites de ésta de manera que invaden, se introducen o apoyan en el inmueble de la parcela colindante.
2. Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original.
3. En los casos en los que esto no sea posible, cuando se intervenga sobre un edificio que tenga un engalaberno en alguna o varias de sus plantas, la actuación en el edificio será integral, por lo que se intervendrá exteriormente de manera completa recuperando la fachada original del inmueble.
4. No se autorizarán actuaciones que generen nuevos engalabernos.

3

CAPÍTULO 3 EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Sección 1ª. Disposiciones preliminares

Artículo 9.39 Objeto (N)

Las normas contenidas en este Título tienen como objeto la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico para garantizar la conservación, investigación y difusión de los bienes arqueológicos incluidos en el ámbito del PBOM de Bornos.

Artículo 9.40 Definición de Patrimonio Arqueológico (N)

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y 47.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, se define el Patrimonio Arqueológico como los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, asimismo, de ese Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. Por tanto, las presentes Ordenanzas establecen a efectos normativos una caracterización del Patrimonio Arqueológico como: todos aquellos depósitos, artefactos, y edificaciones producidos por la actividad humana a lo largo de la Historia susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica. Quedan igualmente incluidas las Unidades Negativas (también denominadas interfaces) y los elementos naturales o ecofactos.

3. Tal y como establece el artículo 47.2. de la Ley 14/2007, de PHA, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole

o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 9.41 Legislación sectorial de referencia (N)

En el ámbito del PBOM, la legislación de aplicación en materia de arqueología está constituida por:

1. Ley 16/ 1985 del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 14/ 2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.
3. Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por el Decreto 168/ 2003 de 17 de junio, que regula las actividades arqueológicas, al que se ajusta la presente Ordenanza.
4. Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 19/1995.

Artículo 9.42 Intervenciones arqueológicas (N)

1. Proyecto General de Investigación Arqueológica, el programa o acción investigadora que, siguiendo el método científico, pretende recabar todo tipo de información y formular y corroborar hipótesis acerca de un determinado territorio o espacio en relación a su conocimiento arqueológico e histórico. Asimismo, podrán ser objeto de un Proyecto General de Investigación la conservación y puesta en valor de bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. En ellos deberán contenerse las actividades arqueológicas que se realicen en su desarrollo, así como los criterios, metodología, los estudios complementarios o las actuaciones sobre los bienes objeto de investigación.

2. Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

3. Prospección arqueológica, la exploración superficial y sistemática sin remoción de tierra realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos. También tendrá la consideración de prospección arqueológica el uso de instrumentos y técnicas que permitan detectar objetos y estructuras por debajo del nivel del suelo, tales como teledetección, métodos geofísicos en sus distintos tipos, detectores de metales, etc.

4. Control arqueológico de movimientos de tierra, el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos

arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida y recuperación de bienes muebles. Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

5. Análisis de estructuras emergentes, la documentación de las estructuras o elementos arquitectónicos y unidades de estratificación que forman o han formado parte de un inmueble. Dicha actividad podrá completarse, en su caso, mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

6. Reproducción y estudio directo de arte rupestre, el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación y documentación gráfica de los motivos figurados y sus soportes.

Artículo 9.43 Clases de Excavaciones Arqueológicas (N)

El Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168/2003 en su artículo 3 clasifica la excavación arqueológica en las siguientes modalidades:

- A. Excavación arqueológica extensiva: aquélla en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
- B. Sondeo arqueológico: es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.
- C. Control arqueológico de movimientos de tierra: es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.
- D. Análisis arqueológico de estructuras emergentes que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Artículo 9.44 Hallazgos Casuales (N)

1. Con carácter general, tienen la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 del PHE y 50 de la Ley 14/2007 PHA.

2. En el ámbito del Conjunto Histórico, que se encuentra cautelado arqueológicamente en su totalidad, las obras o intervenciones sometidas a licencia municipal contarán con la preceptiva intervención arqueológica establecida en función de la zona en la que se ubiquen, por lo que en estos casos no tiene sentido hablar de hallazgos casuales.

3. No tendrá la consideración de hallazgo casual aquellas actividades, no autorizadas por la Administración, tendentes a localizar, remover y/o extraer objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico. En estos casos, será de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación patrimonial vigente y, en caso de ser constitutivos de delito, será de aplicación la legislación penal.

4. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Bornos, será el establecido en los artículos 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

5. El Ayuntamiento de Bornos, en su deber de colaborar activamente en la protección del Patrimonio Histórico, dispondrán las medidas necesarias para garantizar la salvaguarda de patrimonio arqueológico, tanto en caso de hallazgo casual, como para su prevención. Ello sin menoscabo de las funciones de la administración cultural competente.

Sección 2ª. Régimen de Autorización y Ejecución de las Intervenciones Arqueológicas.

Artículo 9.45 Administración competente (N)

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Artículo 9.46 Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas (N)

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de Proyectos Generales de Investigación Arqueológica y de las siguientes actividades arqueológicas en Andalucía: excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas, análisis de estructuras emergentes y la reproducción y estudio del arte rupestre.

2. La realización del control arqueológico de movimientos de tierra, estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la

actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos.

En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 9.47 Financiación de los costes de las Actividades Arqueológicas (N)

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán financiados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el Artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Artículo 9.48 Proyectos de Actividad Arqueológica y otros documentos asociados a dichas intervenciones (N)

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. Dicho Proyecto de Actividad, así como cualquier documento asociado, cumplirá los requisitos fijados en la normativa sectorial de referencia, así como los establecidos por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico encargada de su autorización.

Artículo 9.49 Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico (N)

Cualquier actuación o medida cautelar a realizar tras una actividad arqueológica debe estar autorizada y sujeta a lo establecido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido en el vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA 134, de 15 de julio de 2003).

Sección 3ª. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación

Artículo 9.50 Ámbito de aplicación (N)

1. Los niveles de cautela arqueológica para el Conjunto Histórico de Bornos se delimitan en los planos de ordenación, mediante el grafiado de perímetros cerrados.

2. En esta zonificación arqueológica, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

3. De la conjunción de cada tipo de zona, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

Artículo 9.51 Niveles de Cautela Arqueológica (N)

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Conjunto Histórico de Bornos son:

ZONA A. Castillo del Fontanar- Palacio de los Ribera

ZONA B. Entorno del Castillo del Fontanar- Palacio de los Ribera

ZONA C. Zonas de Vigilancia Arqueológica

Artículo 9.52 ZONA A. Castillo del Fontanar - Palacio de los Ribera (N)

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el plano de ordenación donde se reflejan las cautelas arqueológicas como Zona A. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos. Se corresponde con el recinto amurallado del Castillo del Fontanar - Palacio de los Ribera, lugar de asentamiento histórico y donde mayor potencial existe de aparición de elementos de primer orden.

2. En esta zona se debe atender a una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Bornos incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

4. Cautelas arqueológicas establecidas en el subsuelo: El nivel de conocimientos que

poseemos sobre esta zona de la ciudad nos permite abogar por un grado de protección en el que se desaconseje todo movimiento de tierra que afecte al subsuelo, excepto los necesarios para la cimentación mediante losa de hormigón (o riostras siempre que la profundidad de afección de los pozos no sea superior a la de una losa de hormigón) y aquellos derivados de la realización de obras públicas para instalación de infraestructuras. Los movimientos de tierras mencionados se realizarán a mano y contarán con excavación con sondeos o en extensión hasta cota de afección. Se prohíbe, por tanto, la ocupación del subsuelo para cualquier uso, ya sea éste sótano o garaje.

En esta zona, sólo se contempla la excavación en extensión en aquellos casos en los que, bien por razones de investigación, bien por el estado que puedan presentar los restos derivados de una vigilancia o excavación para cimentación mediante losa de hormigón, se estime la necesidad de documentar el registro para la puesta en valor de los restos.

5. Cautelas arqueológicas establecidas en estructuras emergentes: Para los inmuebles catalogados por el presente documento, en las obras permitidas que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes previo a la ejecución de las obras.

6. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación lo expresado en la Legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.

7. Para la protección de los restos arqueológicos subyacentes en esta zona se establecen una serie de condiciones específicas:

- A. Cualquier remoción del terreno que se produzca en edificaciones, solares o espacios públicos, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica, cuyo alcance será determinado por la administración competente para su autorización, previa propuesta del arqueólogo municipal.
- B. En las zonas donde existan restos emergentes conocidos se realizará un análisis de estructuras emergentes que valore la importancia y significación de los mismos, de forma previa a la ejecución del proyecto de obra.

8. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico

de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

9. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra serán preferentemente manuales.

10. Se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

- A. La viabilidad de cualquier intervención quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, debiendo quedar garantizada la no afección a los posibles restos de interés que aparezcan, con la adopción de las medidas necesarias para la preservación de las posibles estructuras y la puesta en valor de las mismas,
- B. En el caso de que los restos descubiertos sean susceptibles de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.

En relación con el tratamiento de los posibles restos, se estará a lo dispuesto en el *artículo 9.49 Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico* de la presente normativa.

11. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

Artículo 9.53 ZONA B. Entorno del Castillo del Fontanar - Palacio de los Ribera (N)

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el plano de ordenación donde se reflejan las cautelas arqueológicas como Zona B. Engloba a las parcelas colindantes con el Castillo del Fontanar - Palacio de los Ribera, con los espacios libres que colindan con el Castillo del Fontanar - Palacio de los Ribera, y con las parcelas que dan hacia este espacio libre reseñado. Se trata de ámbitos con cierta probabilidad de existencia de restos arqueológicos.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Bornos incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los inmuebles catalogados por el presente documento, en las obras permitidas que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente,

para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes previo a la ejecución de las obras.

4. La cautela arqueológica para la denominada Zona B será la actividad arqueológica preventiva de excavación por sondeos o extensión. Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación en el suelo.

5. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

6. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra serán preferentemente manuales.

7. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

8. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

9. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

Artículo 9.54 ZONA C. Zonas de Vigilancia Arqueológica (N)

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el plano de ordenación donde se reflejan las cautelas arqueológicas como Zona C. Engloba al resto de parcelas y espacios libres que no forman parte de las otras zonas. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos incluidos en este nivel, serán objeto de

las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los inmuebles catalogados por el presente documento en los Niveles 1 y 2, en las obras permitidas que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

4. Para las obras de edificación o demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico, en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El tipo de actividad antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la entidad de la misma en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

5. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

6. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos, debiendo en todo caso contar el preceptivo control arqueológico de movimientos de tierra.

7. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

8. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de

preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

9. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

Artículo 9.55 Liberaciones de cautelas arqueológicas (N)

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie, y cuyos resultados hayan sido negativos. Será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.

2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igualmente liberados de cautelas, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.

3. Será motivo de sanción, una vez aprobado y en vigor el presenta Plan las actuaciones de remoción del tipo descrito en el punto 2 que no cuenten con las autorizaciones pertinentes.

4. En el supuesto de que se prevean obras que superen la superficie edificada del punto 2, se atenderá a lo dispuesto sobre las actividades arqueológicas preceptivas según el Nivel de Cautela asignado a la zona en que se encuentre la parcela.

5. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo. En los niveles de cautela arqueológica Zonas B y C, en los casos en los que la afectación al subsuelo sea mínima, se podrá proponer la liberación de cautelas previa aportación por arqueólogo competente de la documentación necesaria ante la Administración Cultural que justifique que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo del nivel de profundidad afectado. Quedan en todo caso exceptuadas de posibles liberaciones de cautelas las intervenciones de este tipo en parcelas pertenecientes al Nivel de Cautela Arqueológica Zonas A.

6. La liberación de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización

por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Sección 4ª. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas

Artículo 9.56 Administración Competente (N)

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Artículo 9.57 Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas (N)

1. Tal y como establece el artículo 6. Solicitantes de autorización para la realización de actividades arqueológicas del vigente Reglamento de Actividades arqueológicas, podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

- A. Las personas físicas, nacionales o extranjeras, que cuenten con la titulación académica de Licenciatura en el ámbito de las Humanidades, y acrediten formación teórica y práctica en arqueología, o con una titulación análoga obtenida en universidades extranjeras cuyos títulos hayan sido reconocidos por el Estado español y aporten los criterios de reconocimiento.
- B. Los equipos de investigación nacionales o extranjeros, que cuenten entre sus miembros con personal especializado que esté en posesión de las titulaciones académicas oficiales a que se refiere la letra a) de este artículo.
- C. Los Departamentos de Universidades Españolas competentes en materia de arqueología.
- D. Los Museos Provinciales que cuenten con sección de Arqueología y Museos Arqueológicos Provinciales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- E. Los Institutos, Centros y Departamentos relacionados con el patrimonio arqueológico del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- F. Las Administraciones Públicas que cuenten con personal debidamente titulado o acreditado para ello conforme a lo dispuesto en la letra a) de este artículo

2. Por otra parte, el artículo 53. Solicitudes de la Ley 14/2007 de PHA determina que:

- A. Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

- a. Las personas físicas, individualmente consideradas o formando equipos de investigación, que cuenten con la titulación o acreditación profesional que normativamente se determine.
 - b. Los departamentos de universidades u otras instituciones científicas, españolas o comunitarias, relacionados con la investigación del Patrimonio Arqueológico.
 - c. Los museos arqueológicos o que cuenten con sección de Arqueología.
 - d. Los institutos de Prehistoria y Arqueología del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
 - e. Las Administraciones Públicas que pretendan realizar tales actividades directamente y cuenten con el personal debidamente titulado o acreditado para ello.
Cuando se trate de personas físicas, equipos de investigación o instituciones científicas extranjeras no comunitarias, la solicitud se acompañará de informe emitido por otra persona o institución española de entre las enumeradas en este apartado.
- B. En todo caso la solicitud habrá de ir suscrita por la persona con titulación suficiente y acreditada experiencia que asuma la dirección de los trabajos.
- C. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá recabarse de los organismos y autoridades competentes la información precisa para comprobar los datos referentes a titulación y experiencia profesional.

Sección 5ª. Normas de Procedimiento

Artículo 9.58 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico (N)

Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en los ámbitos cautelados por el presente Plan.

Artículo 9.59 Procedimiento para la tramitación de actividades arqueológicas relacionadas con la concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo(N)

1. El expediente de autorización de las actuaciones arqueológicas relacionadas con las obras de edificación, demolición y remoción del subsuelo se iniciará en el Ayuntamiento de Bornos en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia.

2. Una vez analizada la propuesta de intervención, los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre el tipo de intervención arqueológica a realizar, en función del Nivel de Cautela arqueológica establecido en el presente plan para la parcela o área afectada y del alcance de la intervención.

3. Una vez comprobado que el proyecto objeto de licencia cumple con el resto de determinaciones establecidas en el presente Plan y si no existen otros inconvenientes, el Ayuntamiento de Bornos podrá otorgar licencia condicionada a la previa intervención arqueológica. En la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma, hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

-- El tipo de actividad arqueológica necesaria, en función del informe contemplado en el punto anterior.

-- La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.

-- La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no exista autorización por la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico.

-- La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

4. El promotor de la intervención, cuando se cumplan los condicionantes establecidos en el *Artículo 9.55 Liberaciones de cautelas arqueológicas* sobre liberaciones de cautelas arqueológicas, podrá solicitar a la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico la liberación de la cautela arqueológica impuesta. La solicitud quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio histórico.

5. En caso de que no se solicite o no se autorice la liberación de cautelas, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá solicitar la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de la actividad arqueológica que corresponda.

El procedimiento de autorización se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos, y en la resolución por la que se conceda la autorización se indicarán las condiciones especiales a las que deban sujetarse los trabajos, siguiendo la aplicación de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a

lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades arqueológicas, y su ejecución, a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA 134, de 15 de julio de 2003).

6. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinará por el órgano competente las previsiones que habrán de incluirse en el proyecto de intervención cuando resulte necesaria la consolidación, integración o renovación del Patrimonio Arqueológico (tal y como establece el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).

7. Igualmente, cuando del resultado de la actividad arqueológica se deduzca la necesidad de realizar cambios o ajustes en el proyecto de obra que ha obtenido licencia, el promotor deberá solicitar la Innovación de la misma para adaptarla a las nuevas circunstancias sobrevenidas.

8. En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística, según la legislación vigente, se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

4

CAPÍTULO 4 EL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Artículo 9.60 Definición (N)

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su artículo 61.1, “Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía”.

Artículo 9.61 Protección del Patrimonio Etnológico (N)

1. La protección del patrimonio etnológico de Bornos se realiza mediante la inclusión de los elementos vinculados con actividades y formas de vida tradicionales, así como a las actividades productivas, en el Catálogo.
2. Desde la administración municipal se tomarán las medidas necesarias para el mantenimiento y conservación de los edificios y espacios del patrimonio etnológico.
3. Las obras permitidas serán las de Rehabilitación, Conservación y mantenimiento, y de Mejora, tendentes a la recuperación y puesta en valor de los elementos catalogados, muchos de ellos en mal estado de conservación e incluso ruina.

5

CAPÍTULO 5 ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS

2. En la documentación mínima para las actuaciones en estos espacios protegidos, se incluirá el levantamiento de los edificios que lo conforman, así como un estudio histórico de la evolución del espacio urbano detallado y a lo largo del tiempo. Igualmente, en el caso de espacios urbanos afectados por entorno de algún BIC, se deberán señalar las posibles particularidades o necesidades concretas de protección o formalización que esto les requiera, justificando la idoneidad de la actuación que se pueda proponer frente a los valores patrimoniales protegidos del BIC.

Artículo 9.62 Definición (N)

1. Se incluyen en esta categoría aquellos espacios y elementos urbanos que destacan en el ámbito urbano de Bornos, como ejemplos sobresalientes de su trazado histórico, de sus escenografías urbanas principales y vestigio de sus tradiciones.
2. Los elementos urbanos de interés tienen la cualidad de inmuebles, y por tanto, no pueden ser trasladados ni separados de las edificaciones o ámbitos en los que se ubican y a los que están ligados.

Artículo 9.63 El espacio público (N)

1. La protección del espacio público se realiza mediante la inclusión en el Catálogo que acompaña al presente Plan.
2. Los espacios públicos y viales incluidos en el Catálogo del presente Plan poseen características espaciales de alto interés como elementos caracterizadores de la historia urbana de Bornos, así como valores ambientales y/o etnológicos, como ámbitos de representación y relación social de sus habitantes.

En los espacios urbanos, se protegerán las fachadas e imagen de los edificios que los contienen, como parte generadora del vacío urbano.

Artículo 9.64 Condiciones particulares de protección (N)

1. Las intervenciones que se realicen sobre los espacios públicos incluidos en el Catálogo del presente Plan deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

6

CAPÍTULO 6

OTRAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE BORNOS

Sección 1ª. Protección del paisaje urbano

Artículo 9.65 Instrumentos para proteger el paisaje urbano (N)

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito del Conjunto Histórico de Bornos, así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

- A. El establecimiento de condiciones de estética y armonización de las nuevas edificaciones en el Conjunto Histórico, que quedan recogidas en el *Capítulo 5 del Anexo B.1. de Ordenanzas de Edificación* de esta Normativa.
- B. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
- C. Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del Conjunto Histórico y del medio urbano en general.

Artículo 9.66 Conservación de elementos visibles (N)

1. El Ayuntamiento o autoridad competente podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

- A. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas

fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

- B. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Artículo 9.67 Medidas encaminadas a la descontaminación visual (N)

De acuerdo con lo previsto en el art. 19 LPHA sobre contaminación visual o preceptiva, el presente Plan contiene una exhaustiva relación de medidas que eviten la contaminación de los bienes incluido en su ámbito, que se desarrolla en los artículos siguientes. De esta manera, se detallan explícitamente los elementos enumerados en el artículo 19.2 de la LPHA, para corregir sustancialmente o suprimir los contenidos de contaminación visual que degradan valores patrimoniales de bienes protegidos o impiden o distorsionan su contemplación.

Artículo 9.68 Control de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción del paisaje (N)

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
2. Se prohíben las construcciones sobre elementos dominantes, cúspides del terreno, o que afecten a la silueta, salvo cuando forme parte de la restauración del monumento y no se modifique sustancialmente la relación del mismo con el paisaje en el que se inserta.
3. Se permiten las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública en las localizaciones mencionadas en el párrafo anterior, siempre que se justifique técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.
4. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
5. Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos. Los criterios de intervención

serán aquellos que se desprenden de los dictámenes e informes de seguridad emitidos por técnicos, entidades y organismos competentes según la legislación vigente.

6. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje o desfiguren su visión.

7. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación de mantenimiento incluye toda la piel del edificio: las fachadas, los terrados y las cubiertas, las paredes medianeras descubiertas, los rótulos y la numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres o ajardinados y las instalaciones complementarias de los inmuebles, como también los portales profundos que se dejan ver, a través de rejas, desde la fachada.

Artículo 9.69 Control de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos (N)

1. Se evitará el cableado aéreo en calles y fachadas en las nuevas instalaciones, siempre que ello sea técnica y económicamente viable. Todo el cableado debe ir preferentemente integrado en la urbanización y la edificación, de forma que no altere el paisaje. La sustitución del cableado existente, vinculada a licencias de edificación se verificarán conforme al contenido de la ordenanza municipal de licencias vigente en el municipio de Bornos.

2. En coordinación con las diferentes empresas de suministro, se diseñará y aprobará por parte del Ayuntamiento de Bornos, un tipo de hornacina y tapa de contador, acorde a la normativa vigente, con el tamaño más reducido posible, que cumpla los requisitos estéticos asociados a un sector urbano de amplio calado histórico y patrimonial. Mientras tanto, con el objetivo de no establecer un perjuicio sobre los requisitos estéticos del conjunto histórico, las tapas de los distintos suministros que deban quedar situadas en la fachada deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de ésta y manteniendo el mismo acabado que el resto de la fachada.

3. El cableado existente se irá paulatinamente eliminando, a través de la concesión de licencias, para su sustitución por tendidos que no contaminen visualmente.

4. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.9. *Energías alternativas* y el artículo 2.10. *Otras consideraciones para las energías alternativas del Anexo B.1. Ordenanzas de Edificación*.

5. Se estará asimismo a lo dispuesto en el artículo en el artículo 19.2, artículo 19.3 y 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 9.70 Control de las instalaciones necesarias para telecomunicaciones (N)

1. En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma de grado alto en edificios existentes, habrá que prever la reserva de un espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que se tienen que situar en la cubierta de las viviendas. Ello sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente.

2. Se considera antiestética la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos. En este caso, será obligatoria la instalación de una infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicación, incluso en los edificios ya construidos.

3. Será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura, para la colocación de cualquier infraestructura de telecomunicaciones que se desee llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, con las excepciones que resulten de la aplicación del artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y de determinados servicios.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de antenas en Jardines Históricos y Monumentos, no así en los entornos. Las instalaciones en dichos entornos buscarán alternativas basadas en la mimetización y utilización de recursos de escaso impacto visual, siempre que se garantice la viabilidad técnica y económica del proyecto

5. En relación a las antenas de telefonía móvil, se regula lo siguiente:

- A. No se permite la instalación de nuevas antenas de telefonía móvil de grandes dimensiones en el ámbito del Conjunto Histórico.
- B. Se permite la instalación de antenas de tecnologías de nueva generación, de dimensiones mucho más pequeñas que las usadas hasta ahora, excepto sobre Bienes de Interés Cultural ni edificios catalogados en Nivel 1 "Valor Monumental" en el presente Plan, dónde no se permite su instalación. Además se procurará la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público.
- C. Siempre que sea técnicamente viable, esté debidamente justificados y siguiendo el procedimiento legalmente previsto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se fomentarán acuerdos entre los operadores de telefonía móvil de compartición de infraestructuras, de modo que se minimice el impacto visual y medioambiental de dichas instalaciones.

6. El ayuntamiento de Bornos, a través de los instrumentos de ordenación urbanística municipales u otros mecanismos, proporcionará ubicaciones alternativas próximas a los límites

del Conjunto Histórico, o criterios de ubicación, de manera que se garantice la disponibilidad de recursos necesarios para desplegar infraestructuras de telecomunicaciones en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.

Artículo 9.71 Control de la colocación de mobiliario urbano e instalaciones públicas municipales (N)

1. La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos a tal efecto por el Ayuntamiento.

2. En todo caso, no se admite la actividad publicitaria o de identificación mediante banderolas suspendidas de las farolas u otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para este uso.

Artículo 9.72 Control de la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos (N)

El Ayuntamiento de Bornos aprobará los modelos para la recogida de residuos urbanos más adecuados para el Conjunto Histórico, primando los criterios de armonía, facilidad de mantenimiento, e integración paisajística. En el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente documento el Ayuntamiento de Bornos aprobará un plan de soterramiento para la recogida de residuos.

Artículo 9.73 Elementos discordantes (N)

1. Definición y Tipologías

Se consideran elementos discordantes, aquellos elementos perturbadores que de algún modo contaminan el entorno o afectan a la buena armonía del mismo, y que han sido identificados en los planos de información de Contaminación Visual y en las fichas individualizadas del Catálogo.

Las edificaciones en las que se identifica alguno de estos elementos discordantes se considera parcialmente fuera de ordenación.

2. Categorías de elementos discordantes

A. Volúmenes discordantes: Se trata de volúmenes que se considera afectan negativamente a imagen y el paisaje urbano del Conjunto Histórico, por ser remotes, plantas, salientes o cuerpos edificados que no pertenecen al volumen original del edificio y se consideran no acordes por su ubicación, dimensiones o ejecución.

- B. Cubierta discordante: Cubiertas que por su formalización o materiales no se consideran adecuadas, y afectan negativamente a la imagen del plano de cubiertas del ámbito.
- C. Fachada discordante: Se trata de edificios en los que se han ejecutado intervenciones, normalmente recientes, que han dado lugar a ritmos, acabados, colores, materiales, etc que distorsionan la imagen tradicional de la fachada del inmueble.
- D. Medianera discordante: Paramentos laterales que por su tratamiento o falta de él son consideradas elementos discordantes para el Conjunto Histórico.
- E. Huecos discordantes: En relación a los huecos que por sus dimensiones, proporciones o ubicación no sean acordes con las características de la arquitectura tradicional del Conjunto Histórico.
- F. Carpinterías discordantes: Elementos móviles y fijos que se consideran discordantes por su acabado material, por su disposición o por su formalización no tradicional.
- G. Persianas discordantes: Elementos de oscurecimiento móviles que se consideran discordantes por su acabado material, por su disposición o por su formalización no tradicional.
- H. Acabado discordante: En relación con la errónea materialización total o parcial de los paramentos visibles de la edificación, por su carácter no tradicional
- I. Encintado discordante: En relación con los elementos ornamentales que enmarcan un hueco en fachada de carácter no tradicional.
- J. Zócalos: Tratamiento inadecuado del zócalo de algunas edificaciones, bien por el material empleado o la formalización de los mismos.
- K. Cableado discordante: Cableado aéreo y/o visto en fachada situado en un edificio.
- L. instalaciones discordantes: Otros elementos propios de las infraestructuras visto en fachada situado en un edificio.
- M. Toldo discordante: Toldo que no cumple las condiciones establecidas en la presente normativa para la implantación de estos elementos.
- N. Publicidad discordante: publicidad que no cumple con el articulado específico sobre publicidad exterior del presente Capítulo.
- O. Placas solares en cubierta: Existencia de placas solares en la cubierta del edificio.
- P. Piscinas en cubierta: Existencia de piscinas en la cubierta del edificio.

Artículo 9.74 Obras permitidas (N)

1. En edificios en los que se identifiquen elementos discordantes, se permitirá cualquiera de las obras definidas en el *artículo 7.2. Tipos de obras de edificación* de la presente Normativa, con las siguientes matizaciones:

- A. En caso de edificios catalogados, las obras serán las permitidas en función de su nivel de catalogación.
- B. Cuando se realicen obras de Rehabilitación, la intervención requerirá la eliminación de los elementos discordantes identificados en el presente Plan, a excepción de obras parciales en inmuebles plurifamiliares o de varios propietarios, cuando no se intervenga sobre dichos elementos.
- C. Cuando se realicen obras de Conservación y mantenimiento o de Mejora que afecten al elemento o los elementos identificados como discordantes, la intervención requerirá la eliminación dichos elementos identificados en el presente Plan.
- D. Cualquier intervención que se realice en un local comercial, requerirá la eliminación de los elementos discordantes identificados en el mismo, aunque la intervención no sea referida específicamente a estos elementos.

2. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de ornato público y por tanto la eliminación de los elementos discordantes existentes, dando un plazo máximo de un año para las actuaciones pertinentes.

3. Dichas órdenes de ejecución se podrán realizar conjuntamente para un ámbito concreto (el entorno de un monumento, un vial o espacio público específico, etc), así como para un tipo de elemento discordante determinado.

4. El Ayuntamiento podrá establecer medidas de fomento (medidas fiscales, exenciones, etc) que favorezcan las medidas particulares de descontaminación visual, así como promover y elaborar proyectos públicos de descontaminación visual que afecten a una zona en concreto o/y a un tipo de elemento discordante específico.

5. Existirá además obligación de retirada de instalaciones y elementos causantes de contaminación visual o perceptiva, con las siguientes precisiones:

- A. Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos causantes de contaminación visual o perceptiva, y a los que se refiere el artículo 19 de la LPHA, estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis meses cuando se extinga su uso.

- B. Las autoridades municipales velarán por que se cumpla la previsión del apartado anterior, debiendo utilizar para ello los medios de ejecución forzosa que les atribuyen las leyes, incluida, en su caso, la ejecución subsidiaria si no se produjera la retirada voluntaria, en el plazo indicado, de las instalaciones o elementos por parte de las personas o entidades obligadas a ello.
- C. Lo dispuesto en el apartado anterior también será de aplicación a aquellas instalaciones o elementos preexistentes que, conforme a lo establecido en el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Tercera de la LPHA, deban ser retirados en el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de dicha Ley.

Sección 2ª. Protección del parcelario en el Conjunto Histórico**Artículo 9.75 El parcelario del Conjunto Histórico (N)**

1. El parcelario contemplado en los planos de ordenación del Conjunto Histórico es reflejo de la planimetría catastral existente en el momento de la redacción del documento, debidamente corregida cuando se han detectado discrepancias entre la realidad actual e histórica, y sin perjuicio de los 'ajustes propuestos en el parcelario original'.

2. El Ayuntamiento de Bornos comunicará, tras la entrada en vigor del presente documento, el parcelario recogido en la documentación gráfica del Plan a las Notarías locales, al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Territorial de Catastro en Cádiz. Estas entidades solicitarán certificación municipal para admitir, en el uso de sus competencias y previo informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, cualquier agregación, segregación, división horizontal tumbada o cambio en el parcelario del BIC Conjunto Histórico.

3. En caso de no coincidencia entre alguna de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación y la realidad física existente a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan, prevalecerá la segunda. El reconocimiento de estos errores en la delimitación de parcelas de la planimetría del Plan se podrá realizar a través del propio trámite de licencia urbanística (o cualquier acto de naturaleza urbanística al que tal error pudiese afectar), previa comprobación por el Ayuntamiento de la forma establecida en los epígrafes siguiente.

4. El reconocimiento deberá realizarse de oficio o a solicitud de persona interesada, debiendo esta última acreditar los siguientes aspectos:

- A. Escrito de manifestación de discrepancias.
- B. Delimitación gráfica y georreferenciada de la parcela.
- C. Cualquier otra documentación que pruebe suficiente y coherentemente la alineación

existente.

D. Nota simple actualizada.

5. A la vista de la documentación aportada y, en caso de entenderse necesario, previa personación en el inmueble del Servicio Municipal de Inspección Urbanística, los servicios técnicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación señalada en el apartado 4 y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Plan para la certificación de la incongruencia entre la planimetría del Plan y la realidad existente a la fecha de la aprobación definitiva.

6. Previamente a la propuesta de resolución se abrirá trámite de audiencia por periodo de cinco días hábiles a propietarios y titulares de bienes y derechos reales afectados (únicamente en caso de no coincidencia con la persona solicitante), así como a los vecinos colindantes que pudieran verse afectados por la modificación, en caso de existir.

7. Una vez certificada la situación, el Ayuntamiento comunicará tal circunstancia a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico e instará a las personas interesadas a la corrección del parcelario catastral.

8. El Ayuntamiento hará pública la modificación en un registro habilitado al efecto en el portal municipal de transparencia.

Artículo 9.76 Segregación y Agregación de Parcelas (N)

1. El presente documento protege y mantiene, con carácter general, el parcelario del Conjunto Histórico, por lo que no se permitirán agregaciones ni segregaciones en su ámbito, con las excepciones previstas para dicho ámbito en el *artículo 7.17 Segregación y agregación de parcelas* de la presente normativa.

2. Para inmuebles incluidos en el Catálogo, además de las determinaciones establecidas en este artículo, se estará a lo dispuesto en el *artículo 9.37 Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados*. de la presente Normativa.

3. No se permiten los engalabernos en el ámbito del Conjunto Histórico de Bornos, entendiéndose éstos como aquellas partes de edificaciones que no se encuentran dentro de los límites de la parcela sobre la que se alza, excediendo los límites de ésta de manera que invaden, se introducen o apoyan en el inmueble de la parcela colindante.

Sección 3ª. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.

Artículo 9.77 Ruina y demolición en edificios catalogados y en el resto del Conjunto Histórico (N)

La legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico en Andalucía regula las demoliciones que afectan a Bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en su artículo 38. En aplicación de sus determinaciones, el presente Plan contempla la siguiente regulación:

A. Inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

Conforme establece el artículo 38.1 de la Ley 14/2007 de PHA, no procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

B. Inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural:

Conforme establece el artículo 38.2 de la Ley 14/2007 de PHA, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

C. Inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, pero no inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni incluidos en entorno de Bienes de Interés Cultural.

Conforme establece el artículo 38.3 de la Ley 14/2007 de PHA, las demoliciones en estos inmuebles exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, salvo que sean objeto de regulación en el planeamiento con contenido de protección. Por ello, se procede a continuación a regular dichas intervenciones:

a. Edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural:

- La declaración de ruina física inminente de un inmueble catalogado, cuya intervención resulte forzosa, no implicará la demolición del edificio, sino que hasta la aprobación del proyecto de intervención (que estará adaptado a los tipos de obra permitidos según el nivel de catalogación) y con cargo al propietario, se adoptarán las medidas urgentes necesarias para mantener la estabilidad y seguridad, tales que eviten daños a personas y bienes.
- Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias.

- La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial y la tramitación en su caso del correspondiente expediente de descatalogación (cumpliendo las determinaciones establecidas en el artículo siguiente) todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
- b. Edificios no catalogados:
- Para edificios no catalogados, la demolición total por ruina no podrá ser nunca un hecho aislado, sino que tiene que producirse en el marco de un proceso continuo de sustitución de la edificación, de modo que el inmueble permanezca el menor tiempo posible en estado de solar. A tal fin, previo a la demolición deberá quedar definido el estado previo del edificio y se deberá presentar un anteproyecto de sustitución.





TÍTULO X
CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y
DIRECTRICES GENERALES DE
ORDENACIÓN

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1 Principios generales de Ordenación (D)

1. Todos los instrumentos de ordenación detallada así como todas las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística deberán incorporar y ajustarse a los principios y criterios generales de ordenación establecidos en la legislación urbanística vigente y, en concreto, deberán garantizar, en función del alcance de sus determinaciones, su viabilidad y sostenibilidad social, económica, ambiental y paisajística.

2. En todo caso, dichos instrumentos y actuaciones deberán ajustarse a los objetivos generales de ordenación, las estrategias del modelo urbano y territorial, la planificación estratégica de la vivienda, la planificación estratégica para la movilidad sostenible y los criterios generales y particulares de ordenación establecidos en el presente PBOM.

Artículo 10.2 Sostenibilidad social (D)

Todas las actuaciones y los instrumentos de ordenación deberán contemplar la perspectiva de género y familia y garantizar la accesibilidad universal.

Artículo 10.3 Sostenibilidad económica (D)

La Memoria de Sostenibilidad Económica de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá incorporar el siguiente esquema de contenidos:

A. Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal a partir de los Ingresos corrientes municipales, el gasto corriente municipal, los ingresos y gastos de capital municipal, y el comportamiento de los principales ratios económicos y financieros municipales (evolución de la cuenta financiera, de la carga financiera y de las fuentes

de financiación de la inversión municipal –ahorro corriente, transferencias recibidas y deuda).

- B. Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico objeto de análisis en la Hacienda Municipal en términos de ingreso corriente, gasto corriente, e ingreso y gasto de capital.
- C. Balance económico y financiero municipal del ámbito urbanístico objeto de análisis garantizando su sostenibilidad económica.

Artículo 10.4 Sostenibilidad ambiental (D)

Las actuaciones deberán ajustarse a los criterios de sostenibilidad desarrollados en el *Título XII* de las presentes normas.

2

CAPÍTULO 2

ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

Sección 1ª. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano

Artículo 10.5 Estrategias generales para evitar la dispersión y propiciar la priorización la consolidación de los núcleos urbanos y la revitalización de la ciudad existente (D)

1. Conforme al principio de ocupación sostenible del suelo del artículo 61 de la LISTA, este PBOM establece en su planificación estratégica del modelo urbano estrategias y directrices para priorizar la consolidación de los núcleos urbano y las intervenciones en la ciudad existente para evitar los procesos innecesarios de expansión urbana.

El objetivo de priorizar la consolidación y revitalización de la ciudad existente implica la adopción de dos grandes estrategias generales:

- A. Orientar la ordenación del suelo urbano hacia el respeto y preservación de la morfología de la ciudad existente, mejorando su calidad urbana ambiental, asegurando su adecuada dotación y procurando la reutilización de los espacios que se encuentran en desuso.
- B. Considerar el suelo como un recurso natural en sí mismo, preservándolo de transformaciones urbanísticas innecesarias, por ello, es función propia de un Plan de Ordenación Urbana promover la mayor eficiencia territorial del suelo urbano para hacer frente a una buena parte de las necesidades (actuales y previsibles en el periodo programado) de viviendas e implantación de nuevas actividades económicas de modo que se reduzcan las necesidades de transformación del suelo rústico.

Artículo 10.6 Directrices generales para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas

y de transformación urbanística en Suelo Urbano (D)

1. La propuesta de delimitación se basará en la identificación previa del problema o déficit urbanístico que se quiere resolver y en la elección motivada del tipo de actuación que le corresponda en función de lo establecido en la legislación urbanística.
2. A efectos de la delimitación, se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación; los previsibles costes estimados de la actuación en función de las cargas que deben asumir los propietarios y la posibilidad de participación de la administración en las mismas, valorando la posible división del ámbito con objeto de hacer viable su ejecución sin menoscabo de la ordenación propuesta.
3. Se priorizará la mejora de la ciudad existente, fomentando un modelo urbano equilibrado que impulse la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos. A estos efectos las propuestas tendrán uno o varios de los siguientes objetivos de ordenación:
 - A. Sustitución de tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales.
 - B. Potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, etc.
 - C. La renovación de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes. Se consideran tejidos urbanos obsoletos o ineficientes aquellos ámbitos que presentan:
 - a. Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.
 - b. Usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.
 - c. Carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos comunitarios adecuados para la población asentada en la zona.
 - d. Urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma o renovación integral de la urbanización.
 - e. Ámbitos con deficiencias en las infraestructuras de servicios. Se deberán delimitar ámbitos cuyo común denominador sea la carencia u obsolescencia de alguna infraestructura de servicio que deba ser implementada.

4. La intervención en ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuentan con ordenación detallada deberá ser objeto de una Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior, debiendo incluir todos los terrenos que conforman dicho vacío, de forma que englobe la totalidad de los terrenos que carecen de ordenación detallada. La delimitación no podrá dejar sin incluir terrenos que se encuentren colindantes y carezcan de dicha ordenación detallada.

Artículo 10.7 Directrices generales para la ordenación detallada de nuevas actuaciones de transformación urbanística (D)

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones debe propiciar el diseño del espacio público como criterio prioritario de ordenación.
2. No se admitirán ordenaciones que supongan o asignen carácter residual o marginal a los espacios libres y zonas verdes o a los equipamientos comunitarios salvo para su integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.
3. Se prestará especial atención a los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
4. Se deberá justificar en la ordenación propuesta que se realiza la interconexión con los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios.
5. Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.
6. Se fomentará la utilización de pavimentos para la reducción del efecto isla de calor urbana.
7. Se garantizará la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y se tendrá en cuenta los criterios de proximidad para su localización.
8. Para las actuaciones de transformación urbanística en los vacíos integrados en la malla urbana se deberán seguir los criterios de ordenación establecidos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, salvo las determinaciones en materia de vivienda protegida que se podrán modular en función de la demanda real y según lo que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Estos ámbitos se consideran áreas de oportunidad capaces de solucionar la debilidad territorial que provoca la desfragmentación, con potencialidad de solucionar problemas de conexión, déficit de dotaciones que funcionen como nuevas áreas de centralidad y favorezcan la compacidad y la complejidad de usos.

Artículo 10.8 Criterios particulares para la ordenación de actuaciones con el objetivo de generar una ciudad compacta (R)

La ordenación detallada de las nuevas actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos con características de ciudad compacta deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

1. La intervención en la ciudad consolidada, bien en los suelos vacantes o en los ámbitos preferentes (mejora urbana y reforma interior), deberán justificar la integración de la propuesta en el ámbito, para lo cual se valorará la conexión de estas actuaciones con el resto de nodos de la ciudad, bien sean dotaciones, hitos del pasado industrial, agrícola, elementos patrimoniales, identitarios u otros similares, a través, en la medida de lo posible, de la conformación de trayectorias peatonales atractivas y seguras de canalización del flujo de personas entre puntos de atracción de la ciudad.
2. Jerarquizar el viario aumentando el viario de preferencia peatonal con presencia de arbolado y acondicionamiento de espacios públicos que favorezcan la integración entre los diferentes grupos sociales.
3. Se priorizarán las tipologías abiertas al espacio público y acondicionamiento de espacios para la innovación urbana.
4. Regeneración e integración de áreas degradadas de la ciudad para favorecer la cohesión social.
5. Integración en la ciudad de las áreas productivas con renovación de la urbanización y de la edificación.

Artículo 10.9 Criterios particulares para la ordenación de actuaciones con el objetivo de generar una ciudad verde (R)

La ordenación detallada de las nuevas actuaciones en los ámbitos con características de ciudad verde deberá ajustarse a los siguientes criterios particulares:

1. Se deberá jerarquizar el viario y definir recorridos peatonales mejorando la movilidad sostenible y peatonal, conectando las zonas verdes de la zona, preservando los valores ambientales y paisajísticos.
2. En aquellos ámbitos que estén colmatados, las propuestas tenderán a mantener las densidades actuales e incidir en mejorar las condiciones de vida en cuanto a favorecer la implantación de usos de actividad de proximidad y propiciar recorridos de movilidad sostenible y peatonal.

Artículo 10.10 Estrategias específicas para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación y renovación de la ciudad existente (D)

1. Asegurar la preservación del Conjunto Histórico estableciendo las determinaciones de protección suficiente y potenciando su valoración. Para materializar esta estrategia este Plan asume, conforme a la habilitación que hace el artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, las funciones de instrumento de ordenación-protección para el ámbito del Conjunto Histórico de Bornos estableciendo las determinaciones de los apartados 1 y 2 del artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. La integración en el PBOM de la ordenación detallada (planeamiento integrado) de aquellos sectores que provienen del planeamiento urbanístico general anterior y que cuentan con un proceso de tramitación avanzado, con el objetivo de fomentar su culminación.

3. Fomentar la compleción de las tramas urbanas incompletas (artículo 79.3.a RGLISTA) con el establecimiento de criterios de ordenación en los vacíos urbanos. En aplicación de esta estrategia, este Plan:

- A. Identifica los vacíos urbanos que precisan actuaciones de transformación de reforma interior.
- B. Define a través de fichas-resumen (en la Memoria de Ordenación) los criterios específicos para el establecimiento de la ordenación detallada en los vacíos urbanos por los futuros instrumentos.

4. Fomentar la renovación urbana en tejidos con obsolescencia que presentan oportunidades para revitalizar y mejorar el nivel dotacional de las áreas urbanas de su entorno.

5. Integrar en el ámbito de ordenación del suelo urbano aquellas dotaciones públicas o privadas de interés general ya existentes que dan servicio a la población para asegurar su adecuado funcionamiento e implementación de mejoras.

Artículo 10.11 Directrices complementarias para la identificación de actuaciones de transformación no incorporadas en el PBOM (D)

1. La aprobación de nuevas propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística diferentes a las de este PBOM deberán ajustarse a los criterios específicos establecidos en la Memoria de Ordenación y en esta Normativa, así como a las directrices y criterios establecidos en los artículos anteriores de este Capítulo.

2. Las nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán justificar:

- A. Que los terrenos incluidos en el ámbito propuesto como delimitación de la actuación de transformación constituyen un sector de carácter homogéneo, con capacidad de desarrollar en su interior una ordenación detallada coherente e integrada en el resto de la estructura del suelo urbano.
 - B. Que cuenta con viabilidad técnica y económica de conexión a las redes generales y con disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.
 - C. Que se ajustan a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del RGLISTA, así como a las directrices y recomendaciones que se disponen en esta Normativa.
 - D. En el caso de realizarse propuestas de delimitación de Áreas de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, se debe justificar, conforme al artículo 27 de la LISTA y 47 de su Reglamento General, que constituye un supuesto de actuación de mejora urbana y que supone una reforma de la ordenación detallada que da cumplimiento al objetivo de la mejora de la ciudad existente.
 - E. En el caso de Áreas de Reforma Interior, se ha de justificar el cumplimiento del artículo 29 de la LISTA y 47 de su Reglamento General, y en especial que se trate de en áreas en desuso o vacíos urbanos cuya compleción contribuya al mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
 - F. Su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a otras alternativas posibles en suelo urbano.
3. Como estrategia de evolución del modelo urbano a medio y largo plazo se adoptan los siguientes criterios de priorización para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística:
- A. Priorizar aquellos desarrollos que permitan disponer de una densidad de viviendas eficiente y con la intensidad de funciones urbanas que generen la implementación del transporte público o el aprovechamiento de la red ya existente.
 - B. Priorizar la delimitación de aquellos ámbitos que permitan una mayor generación de reservas dotacionales y de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, asegurando de esta forma que el suelo destinado a un uso residencial esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Sección 2ª. Directrices para mitigar el efecto "isla de calor urbano", mejorar los aspectos relacionados con la salud y el bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético

Artículo 10.12 Disposiciones de ordenación sobre la Infraestructura Verde (D)

1. El PBOM identifica y preserva los elementos de la Infraestructura Verde en el ámbito de su ordenación con la finalidad de asegurar la protección de las áreas ambientalmente relevantes del municipio.
2. Los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección incorporados a actuaciones de transformación en suelo urbano han de ser destinados al sistema de espacios libres públicos.
3. Quedan preservados los terrenos que presenten riesgos ciertos de inundabilidad, según resulta de los estudios de riesgos de la Administración competente.
4. Se establece como objetivo compatibilizar en la ordenación de las áreas urbanas sometidas a actuaciones de transformación el mantenimiento de la funcionalidad de los elementos de la estructura verde del territorio.

A tal fin, en los instrumentos de ordenación detallada de las futuras actuaciones se debe justificar la propuesta de integración de los elementos de la infraestructura verde.

Artículo 10.13 Recomendaciones para la prevención de riesgos naturales o inducidos (R)

1. El PBOM ha preservado todas las áreas del suelo urbano en las que se conoce la existencia de algún riesgo natural. En el caso de que, en el futuro, como consecuencia de mayor estudio o información, se detectase la existencia de alguno no reflejado, se incorporarán al PBOM las previsiones necesarias, sin ser preciso para ello proceder a su completa revisión.
2. El PBOM identifica, en función de los estudios incorporados a los Anexos y del propio Estudio Ambiental Estratégico, los terrenos susceptibles de riesgo de inundación. En ellos se limitará la implantación de cualquier uso no primario, y se justificará la no afectación a bienes o personas, de conformidad con la regulación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Podrán modificarse los límites de esta protección si se dispone de información más específica obtenida o validada por organismo competente.
3. Cualquier actuación que se ejecute en terrenos que se encuentren a menos de 50 metros de suelo forestal deberá atender a las medidas de prevención y seguridad establecidas en la legislación sectorial.

Artículo 10.14 Directrices para la implantación de sistemas de drenaje sostenible (D)

1. Las nuevas actuaciones de transformación han de contemplar y ejecutar la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) que favorezcan la retención, laminación, permeabilidad e infiltración natural en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación.

A tal fin, deberían incluir en el Proyecto de Urbanización un estudio hidrológico – hidráulico, que estudie y justifique los SUDS a introducir que buscarán una infiltración en el terreno similar a la del suelo existente previo a la urbanización.

2. Todo espacio libre público de nueva implantación deberá diseñarse teniendo en cuenta los SUDS, empezando por las pendientes de las zonas ajardinadas, que retengan el agua de lluvia, y llegando a contener sistemas enterrados de depósitos de acumulación/ infiltración de manera que no sólo gestionen la totalidad del agua de lluvia recibida en el espacio libre, sino que consigan retener e infiltrar el agua de pluviales de las calles adyacentes.

La urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres incorporará funciones de retención, laminación, infiltración y drenaje.

3. Los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela deberán utilizar superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

4. Las nuevas edificaciones, con la finalidad de realizar el vertido separativo en redes independientes, deberán contar con la separación de las aguas pluviales de cubiertas y azoteas de las aguas residuales, siempre que la parcela disponga de conexión a redes separativas.

5. Preferentemente se dispondrá el sistema de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los aparcamientos y en campos y pistas deportivas de nueva implantación, así como en las reformas integrales de los mismos.

Artículo 10.15 Recomendaciones para la implantación de energías renovables en las edificaciones y en la urbanización (R)

1. Las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovable ubicadas en aparcamientos en suelo urbano o sobre cubierta en edificaciones, así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computarán urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a umbrales ni en altura, a pesar de que deberán someterse a lo que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje en cuanto a las condiciones de integración, o a la imposibilidad de instalarse conforme determinen los instrumentos de ordenación o de catalogación de bienes protegidos.

2. En las actuaciones de reforma interior de superficie superior a 2,5 hectáreas el proyecto de urbanización reservará una zona destinada a la generación de energía renovable integradas en el espacio libre o en cubiertas de dotaciones locales con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo.

3. Los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos en superficie en suelo urbano, que ocupen un área superior a seiscientos (600) metros cuadrados se cubrirán, en al menos el 50% de la misma, con placas fotovoltaicas para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes.

Artículo 10.16 Recomendaciones para el fomento de la rehabilitación energética (R)

1. Promover actuaciones de mejora de la envolvente térmica de los edificios a fin de reducir la demanda energética en calefacción y refrigeración: mejoras de aislamiento de las fachadas y de la cubierta, y sustitución de carpintería exterior y lunas de doble cristal.

2. Sustitución de equipos de producción de calor y frío, de movimientos de fluidos e incorporación de sistemas de enfriamiento gratuito y de recuperación térmica, así como de instalaciones térmicas centralizadas construidas antes de 1990.

3. Sustitución de luminarias, lámparas y/o equipos, incorporación de sistemas de control y regulación, así como sustitución de sistemas de iluminación implantados antes del año 2000.

4. Implantar sistemas para producción de agua caliente sanitaria en cubiertas de las edificaciones de uso residencial, terciario, equipamiento y actividades económicas.

5. Implantación de sistemas de monitorización y control energético on-line para conocer el rendimiento energético de los edificios y ajustar los niveles de oferta y demanda.

Artículo 10.17 Directrices para la eficiencia energética en el alumbrado y protección frente a la contaminación lumínica (D)

1. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, dotación de servicios o reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética.

2. En los proyectos de urbanización y de edificación se diseñarán las luminarias exteriores con sistemas de iluminación eficientes y que producen bajo impacto de contaminación lumínica al cielo nocturno. Están prohibidos los sistemas de iluminación que proyectan el fajo lumínico hacia el cielo. Los sistemas de iluminación existentes que incumplan esta disposición tienen que ser sustituidos gradualmente para adaptarse a la normativa.

Artículo 10.18 Directrices para la integración del diseño medioambiental en la ordenación (D)

La ordenación detallada de las áreas de reforma interior y las de mejora urbana deberán tener en consideración, y favorecer, las orientaciones más adecuadas para obtener beneficios de los factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. También fijará la altura máxima de las edificaciones en proporción a las dimensiones de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas.

Artículo 10.19 Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico (D)

En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

Sección 3ª. Directrices para un modelo urbano equilibrado que fomenta la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios y espacios públicos

Artículo 10.20 Estrategia para la movilidad y el transporte público (D)

1. En materia de movilidad, el objetivo que persigue este Plan es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes –continuas y articuladas– de recorrido peatonal, la integración de los carriles bici y la preferencia por los desplazamientos en transporte público. Se pretende lograr reducir las necesidades de desplazamiento de la población, fomentando la proximidad entre usos y actividades y evitando una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado.

2. Para la consecución de estos objetivos se establece una estrategia fundada en la adopción de los siguientes criterios de ordenación:

- A. Consideración de las redes de transportes, en especial, las públicas en la toma de decisiones sobre los usos del suelo.
- B. Fomentar la intermodalidad mediante la creación de aparcamientos disuasorios en conexión con nodos de transporte público y con redes peatonales y ciclistas.
- C. Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.

- D. Los proyectos de urbanización de las actuaciones de reforma interior deberán diseñar una red peatonal (accesible, segura y de calidad) y de transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, del confort acústico, térmico y de la seguridad.

Artículo 10.21 Criterios para el establecimiento de la movilidad local por los Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación en actuaciones de transformación (D)

1. En el establecimiento de la ordenación pormenorizada, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Ordenación han de:
 - A. Facilitar el desplazamiento peatonal de la población, localizando en la proximidad de las zonas residenciales los equipamientos y dotaciones de la red secundaria o, en otro caso, en lugares próximos a paradas del transporte público.
 - B. Garantizar en el diseño de la red de calles una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público. A tal fin, el instrumento de ordenación detallada analizará el sistema de movilidad del entorno donde se ubica el área para definir la conectividad y accesibilidad de la red de peatones, de bicicletas, de transporte público y de vehículos privados.
 - C. Específicamente los Planes de Reforma Interior crearán las infraestructuras y condiciones necesarias para un transporte sostenible, limitando estrictamente el espacio dedicado al automóvil y fomentando el desplazamiento a pie y en bicicleta mediante la creación de zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico. A tal fin, en las actuaciones de uso global residencial el diseño del sistema viario secundario restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
2. Vinculación de las condiciones de diseño del sistema viario.

El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal, representada en la documentación gráfica de este Plan, es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

La red viaria urbana secundaria, es vinculante en los que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

3. Se aplicarán las disposiciones del Anexo B.2 de Ordenanzas de Urbanización.

Artículo 10.22 Criterios para el diseño del espacio público urbano y el espacio verde urbano (D)

1. Los Planes de Reforma Interior (PRI) y los proyectos de urbanización adoptarán como criterios de diseño del espacio público urbano y el espacio verde urbano los siguientes:
 - A. En el diseño del planeamiento de desarrollo se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del área.
 - B. El sistema de espacios libres definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del área. Para ello, procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.
 - C. A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
 - D. Para reducir el efecto "isla de calor urbano" se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.
 - E. Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.
2. Los Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana de conformidad con las prescripciones del artículo 80.2 del RGLISTA.
3. Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias de espacios libres y zonas verdes y plazas han de procurar:

- A. Aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación por parte de la población.
- B. Que el diseño de la red de espacios libres ayude a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del área y su entorno.
- C. Utilizar en los espacios libres especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.
- D. El mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

Artículo 10.23 Directrices para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas (D)

1. Los instrumentos de ordenación de desarrollo de este Plan cuyo objeto sea establecer o modificar determinaciones de ordenación detallada, así como los proyectos para el establecimiento o renovación de la urbanización, la edificación y los sistemas de viarios y de comunicaciones y transporte, en desarrollo de las determinaciones de este Plan, se adecuarán a las normas que establece la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

2. El planeamiento derivado y los instrumentos de ejecución urbanística garantizarán la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados en la legislación andaluza y según las condiciones de las Orden TMA/851/2021, de 23 de julio (por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados) o norma que la sustituya.

Artículo 10.24 Recomendaciones para conseguir la diversidad funcional en las intervenciones de transformación y en las edificatorias (R)

1. La ordenación detallada de las actuaciones de transformación a establecer por el Plan de Reforma Interior o el Estudio de Ordenación, responderá a los siguientes directrices y recomendaciones:

- A. Se procurará conseguir una mezcla equilibrada de usos en el ámbito delimitado como actuación de transformación, de manera que las distancias que los residentes han de

recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible.

- B. A tal fin, la ordenación detalla del ámbito debe procurar lograr una adecuada combinación espacial de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio.
- C. La complejidad funcional del espacio urbano residencial empieza en el espacio construido, por ello, se ha promover que las unidades proyectuales del ámbito ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional.
- D. El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en todos sus elementos y niveles: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de la red de calles y en facilitar la diversidad de la composición social de sus residentes.

2. Al objeto de asegurar la efectividad de la diversidad funcional en el espacio urbano, se recomienda en la ordenación detallada a realizar por Planes de Reforma Interior o Estudio de Ordenación que el comercio, los servicios de proximidad y los equipamientos ocupen, al menos, el 40% de la superficie construida de plantas bajas de las parcelas edificables plurifamiliares localizadas áreas con densidades superiores a 35 vivienda/hectárea.

Artículo 10.25 Directrices para asegurar una adecuada dotación de equipamientos de proximidad en el establecimiento de la ordenación detallada (D)

Además de los criterios de ordenación de las dotaciones establecidos en el artículo 81 del Reglamento General de la LISTA, se establecerá la ordenación conforme a las siguientes directrices:

- 1. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos. Los destinos específicos de los equipamientos atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (docente, sanitario, cultural, deportivo, social, administración y defensa), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad.
- 2. Las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado (D)
- 3. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela.

4. Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.
5. Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomiende adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.
6. La localización de los equipamientos de barrio se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

Artículo 10.26 Directrices para la integración de la perspectiva de género y de colectivos desfavorecidos (D)

1. La ordenación detallada ha de contribuir al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales, por este motivo tendrán que incorporar en su memoria de ordenación una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifiquen que tienen en cuenta la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación detallada que formulan.
2. La ordenación detallada se orientará hacia el cumplimiento de los siguientes objetivos:
 - A. Los espacios libres públicos que se creen tendrán que ser de calidad, seguros e inclusivos.
 - B. La dotación de equipamientos públicos tendrá que cumplir con las necesidades de la unidad funcional o barrio en la que se inserte el ámbito.
 - C. Se priorizará la definición de equipamientos multifuncionales de barrio.
 - D. Asegurará una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las diferentes necesidades de los grupos de convivencia.

3

CAPÍTULO 3

ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE FUTUROS DESARROLLOS

Artículo 10.27 Justificación de los nuevos desarrollos (D)

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.
2. Los nuevos desarrollos deben servir prioritariamente para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales. En consecuencia, se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, de conformidad a la planificación estratégica establecida en el presente PBOM.
3. Para atender y garantizar las necesidades de la actividad económica se prioriza el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.
4. Cada actuación de nueva urbanización deberá justificar el interés público o social de su puesta en carga, en función de alguno o algunos de los siguientes criterios:
 - A. El análisis de parámetros objetivos de crecimiento
 - B. El análisis de parámetros objetivos de demanda
 - C. La imposibilidad o inconveniencia de atender las necesidades detectadas en el suelo urbano disponible.
5. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico que tengan por objeto cubrir las necesidades de crecimiento urbano deberán justificar su mayor viabilidad social,

económica, ambiental o paisajística respecto de las alternativas posibles en suelo urbano si las hubiera.

6. Para justificar las actuaciones de nueva urbanización se podrá utilizar el diagnóstico y conclusiones que, para cada zona o ámbito funcional, hubiera realizado el Plan o los Planes de Ordenación Urbana aprobados o los estudios o análisis municipales realizados para esos ámbitos

7. La previsión de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico debe justificar su coherencia en el modelo de ordenación propuesto en el presente PBOM y, en su caso, su integración en la ciudad existente así como su interrelación e interconexión con la trama urbana.

Artículo 10.28 Criterios de localización de Nuevos Desarrollos (D)

1. Para los nuevos desarrollos los terrenos deben ser colindantes al suelo urbano quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.
2. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:
 - A. Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.
 - B. Los de uso global de actividades productivas o turístico o los usos singulares de carácter estratégico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

No obstante, la necesidad de emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes de estos usos no podrá estar basada únicamente en la viabilidad económica de la actuación.
 - C. Las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico del PBOM.

Artículo 10.29 Criterios para la delimitación de ATU de Nueva Urbanización en suelo rústico (D)

1. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para cubrir las necesidades objetivas de crecimiento o las de atender la demanda de actividad económica, atendiendo a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, con parámetros urbanísticos que justifiquen el consumo y rentabilización del suelo como recurso natural limitado.

2. Cada actuación de nueva urbanización deberá incluir todos los terrenos de suelo rústico común que, por constituir una unidad geográfica y urbanística homogénea, sean adecuados para su ordenación conjunta.

3. En ningún caso, la delimitación dejará sin ordenar terrenos de suelo rústico común para los que sea inviable o muy compleja su ordenación futura a través de los correspondientes planes parciales.

4. Para la delimitación del ámbito se podrán considerar, entre otras, las situaciones de planeamiento existentes, los sistemas generales de movilidad o espacios libres existentes o propuestos y los elementos naturales presentes, de forma que se garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.

5. Se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación, así como los previsibles costes estimados de la actuación en función de las cargas que deban asumir los promotores, incluidos los sistemas generales que deban adscribirse al ámbito con objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación y el equilibrio entre las diferentes actuaciones de transformación que se hubieran delimitado o pudieran delimitarse en suelo rústico.

6. Se garantizará la conexión de las redes de infraestructuras y servicios previstos para la actuación con las generales del municipio con objeto de garantizar la adecuada inserción de la actuación.

Artículo 10.30 Directrices para establecer las bases de desarrollo y ejecución de ATU de Nueva Urbanización en suelo rústico. (D)

1. Los criterios para establecer las bases de desarrollo y ejecución de las ATU.NU en suelo rústico son:

- A. Integración de los elementos naturales existentes en la ordenación propuesta, favoreciendo el diálogo entre el medio natural y el urbano, con un tratamiento adecuado de los bordes que favorezca la biodiversidad.
- B. Protección de los valores patrimoniales y paisajísticos que presenten los suelos, integrando estos elementos significativos en la ordenación.

2. Además, para aquellas ATU.NU que tengan por objeto cubrir las necesidades de crecimiento urbano, deberán cumplir además de los anteriores los siguientes criterios:

- A. Justificación de su integración en la estructura urbana existente, bien formando parte de un ámbito de desarrollo preferente ya identificado, o bien proponiendo uno nuevo,

siguiendo las directrices de ordenación establecidas previamente.

- B. Para determinar los índices y usos globales de la actuación, se tendrán en consideración los establecidos por el PBOM para los ámbitos de desarrollo preferente con objeto de garantizar una adecuada inserción de la actuación en modelo general.
- C. En todo caso, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se debe realizar de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje o desfigurar su perspectiva.

3. Criterios para la ordenación de nuevas actuaciones que no se encuentran en continuidad de la trama urbana, dado el carácter singular de estas actuaciones sus parámetros y condiciones se fijarán en función las condiciones del propio uso y se su adecuación al territorio y paisaje en el que se insertan.

Artículo 10.31 Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones en suelo rústico (D)

1. La ordenación detallada de las nuevas actuaciones deberá con carácter general:

- A. Promover la integración en la ordenación urbanística propuesta y en particular en la red de áreas libres y equipamientos comunitarios de los elementos naturales existentes, así como otros elementos ligados al anterior uso rural que pudieran ser de interés.
- B. Propiciar el diseño del espacio público como criterio primero y rector de la ordenación.

No se admitirán ordenaciones que supongan o impliquen asignar carácter residual o marginal a los espacios libres y zonas verdes o a los equipamientos comunitarios, salvo cuando su localización o delimitación se justifique por la posibilidad de incorporación de masas arbóreas relevantes o permita su integración con suelos destinados a los mismos usos en ámbitos colindantes.

- C. Garantizar la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios y de movilidad, y entre estos y el entorno periurbano, rural y las redes generales de carácter supramunicipal y territorial. En particular, se debe garantizar la conexión de la red viaria interior con las redes viarias exteriores.
- D. Prestar especial atención a los elementos definatorios del diseño del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado. A fin de fomentar los desplazamientos a pie, se generarán recorridos confortables interiores desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad y en conexión con las redes exteriores.

- E. Con carácter general, todos los espacios públicos deberán disponer de arbolado en proporción suficiente para que la masa vegetal garantice la confortabilidad de los mismos y contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.
 - F. Fomentar la permeabilidad del terreno o la utilización de pavimentos que garanticen la reducción del efecto isla de calor urbana.
 - G. Se garantizará la accesibilidad universal de todos los espacios públicos y se en cuenta los criterios de proximidad para su localización.
 - H. Establecer una ordenación que favorezca una óptima diversidad de usos y tipologías.
 - I. Con el objetivo de conseguir la eficiencia energética deseada, se deberá prestar especial cuidado en el diseño a la orientación y soleamiento de las edificaciones y espacios públicos.
2. La ordenación detallada propuesta por las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico deberán prestar especial atención a la integración paisajística de la actuación, especialmente en ámbitos próximos a áreas sensibles como suelo rústico protegido, preservado o áreas de interés paisajístico.

4

CAPÍTULO 4

DIRECTRICES PARA LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y RÚSTICO

Artículo 10.32 Directrices para la determinación de nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres (D)

1. Los criterios de las diferentes alternativas de localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, con carácter general, son:

- A. La localización de un nuevo Sistema General de Espacios Libres deberá garantizar su integración funcional con el resto de áreas libres existentes de ámbito municipal y supralocal así como su interconexión con otros sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos existentes.
- B. Deberán garantizar la preservación de los valores ambientales y culturales del territorio y justificar la no inclusión ni afectación a espacios protegidos o con alta fragilidad ambiental (como Zonas de Especial Conservación u otros espacios naturales protegidos) debiendo garantizarse la conservación de los valores ambientales y paisajísticos de estos espacios.

2. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres en suelo urbano se tendrá en cuenta:

- A. Su contribución a paliar el déficit de áreas libres del ámbito funcional en el que se emplaza y su proximidad al entorno urbano que se pretende mejorar. Tendrán preferencia las localizaciones que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.
- B. Su contribución a la mejora de la estructura urbana y su integración en la malla urbana. Tendrán preferencia aquellas posiciones no periféricas.
- C. Tendrán carácter preferente para su destino a áreas libres aquellos suelos que tengan un alto valor paisajístico, ya sea por su posición estratégica, por su proximidad o vinculación a un espacio fluvial o por la masa arbórea que sustentan.

- D. Se valorará su contribución a la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico y de su entorno.
- E. En el caso de las nuevas sendas peatonales deberán garantizar la convivencia de los ecosistemas y la protección de la biodiversidad del municipio.
- F. Su conexión con el sistema general de movilidad. Tendrán carácter preferente aquellas localizaciones que contribuyan al flujo peatonal dentro de la ciudad y que sean franqueables en todos sus linderos. Deberán ser adyacentes a la red viaria principal y deberán garantizar su accesibilidad desde la redes de transporte público y no motorizado teniendo preferencia aquellas que cubran el mayor porcentaje de población sin necesidad de recurrir a medios motorizados de transporte.

G. Serán prioritarias las actuaciones que se apoyen en infraestructuras ejecutadas.

3. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres en suelo rústico se atenderá, con carácter preferente, a los siguientes criterios:

- A. Que contribuyan a promover la integración de los elementos naturales existentes así como los ligados al uso rural, potenciando la vinculación de la ciudad existente con su contexto natural.
- B. Deberán situarse, preferentemente, en continuidad con la trama urbana existente o de la nueva trama que se genere tras la ejecución de la actuación urbanística de nueva urbanización en la que se incluya o a la que se adscriba.
- C. Sólo se permitirán nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres aislados de la trama urbana en aquellos emplazamientos donde no se incluyan espacios con alto valor ambiental y siempre que se garantice la preservación de sus valores naturales, así como en aquellos elementos vinculados a cauces fluviales.
- D. Se podrá incluir como Sistema General de Espacios Libres terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y protección así como las zonas inundables de menor riesgo siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación. En estos suelos se deberá garantizar la continuidad ecológica del dominio público hidráulico quedando sujetos, con carácter preferente, a la legislación específica reguladora de los mismos debiendo contar el instrumento de ordenación detallada que lo delimite con informe de la administración hidráulica.
- E. En relación a su conectividad y accesibilidad al sistema general de movilidad y sin perjuicio

del correspondiente Estudio de Movilidad para aquellos elementos que supongan una implantación singular a efectos de la movilidad generada que evaluará la capacidad de absorción de los viarios existentes y propuestos, tendrán carácter preferente aquellos emplazamientos que puedan acceder directamente a la red viaria principal existente o propuesta del municipio, y desde el punto de vista de la accesibilidad sea razonablemente viable a su vez la implantación de nuevas líneas y paradas de la red de transporte público urbano, así como la proximidad a redes ciclistas y de aparcamientos, existentes o propuestos por el PBOM, el PMUS o, en su caso, por el propio Estudio de Movilidad del equipamiento comunitario a implantar.

F. Deberá resolver su conexión con las infraestructuras generales existentes.

Artículo 10.33 Directrices para la determinación de nuevos Sistemas Generales de Equipamientos (D)

1. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Equipamientos en suelo urbano se tendrá en cuenta:

- A. Su contribución a paliar el déficit dotacional del ámbito funcional en el que se emplaza y su proximidad al entorno urbano cuyas dotaciones se pretenden mejorar.
- B. Su integración funcional con el resto de equipamientos existentes de ámbito municipal y supralocal.
- C. Su contribución a la mejora de la estructura urbana y su integración en la malla urbana. Tendrán preferencia aquellas posiciones no periféricas.
- D. Su interconexión con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.
- E. Su conexión con el sistema general de movilidad. Sin perjuicio de la necesidad de incorporar el correspondiente Estudio de Movilidad para aquellos equipamientos que supongan una implantación singular a efectos de la movilidad generada y del establecimiento en el mismo de criterios específicos, tendrán carácter preferente aquellos emplazamientos que contribuyan a la mejora de la accesibilidad y movilidad global del entorno (como a la proximidad a las redes ciclistas y de aparcamientos) y que cubran el mayor porcentaje de población sin necesidad de recurrir a medios motorizados de transporte.

En particular, desde el punto de vista de la conectividad, se situarán preferentemente junto a la red viaria principal del municipio, y desde el punto de vista de la accesibilidad a menos de 300 m de líneas o paradas de la red de transporte público urbano.

F. Serán prioritarias las actuaciones que se apoyen en infraestructuras ejecutadas.

2. En la valoración de las distintas alternativas para la localización de nuevos Sistemas Generales de Equipamientos en suelo rústico se atenderá, con carácter preferente, a los siguientes criterios generales:

- A. Deberán situarse, preferentemente, en continuidad con la trama urbana existente o de la nueva trama que se genere tras la ejecución de la actuación urbanística de nueva urbanización en la que se incluya o a la que se adscriba.
- B. Sólo se permitirán Sistemas Generales de Equipamientos aislados de la trama urbana en aquellos casos en los que su funcionalidad esté directamente relacionada con el medio donde se proyectan o cuando estén expresamente contemplados en este PBOM:
 - a. Nuevo instituto de educación secundaria: Se localizará en continuidad con la ampliación del Recinto Ferial, con el ámbito de acceso a la ciudad por el norte y con la trama residencial de la zona de Los Molinos. Su implantación deberá garantizar la conectividad con el nodo norte de acceso a la ciudad (como viario principal) y con la trama residencial, así como un diseño del espacio exterior en consonancia con las directrices para los espacio público, muy permeable y de transición hacia el suelo rústico.

3. Deberán garantizar la preservación de los valores ambientales y culturales del territorio teniendo preferencia aquellos emplazamientos que supongan un menor impacto paisajístico, preserven la topografía y no sean colindantes con suelos especialmente protegidos.

4. Deberá resolver su conexión con las infraestructuras generales existentes garantizando la continuidad con el viario y su articulación con las redes de transporte público, teniendo preferencia aquellas localizaciones que supongan un menor coste de operación y mantenimiento de las mismas.

5. En relación con su conectividad y accesibilidad al sistema general de movilidad y sin perjuicio del correspondiente Estudio de Movilidad para aquellos equipamientos que supongan una implantación singular a efectos de la movilidad generada que evaluará la capacidad de absorción de los viarios existentes y propuestos, tendrán carácter preferente aquellos emplazamientos que permitan acceder directamente a la red viaria principal existente o propuesta del municipio, y desde el punto de vista de la accesibilidad sea razonablemente viable a su vez la implantación de nuevas líneas y paradas de la red de transporte público urbano, así como la proximidad a redes ciclistas y de aparcamientos, existentes o propuestos por el PGOM, el PMUS o, en su caso, por el propio Estudio de Movilidad del equipamiento comunitario a implantar.

6. Las condiciones de edificación de los sistemas generales de equipamientos serán las definidas en el *Capítulo 3 del Título III* para el uso dotacional, o las propias de la zona donde

se ubiquen, o bien la propia de las determinaciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación; salvo que por necesidades funcionales del propio sistema o por la singularidad del uso previsto y con objeto de establecer hitos en el paisaje urbano se opte por parámetros de edificación diferenciados de los del entorno.

10. En defecto de previsión expresa en los instrumentos de ordenación detallada, se seguirán las siguientes reglas de integración de la edificación en su entorno:

A. Altura: No podrán superar en más de una planta la máxima permitida en su entorno urbano salvo que se justifique la necesidad de una altura superior.

Para los grandes complejos sanitarios no se establece número de plantas máximo, aunque en edificación exenta, deberán separarse de los linderos en una distancia igual a la mitad de la altura de cada cuerpo o bloque de la edificación.

Los pabellones y estadios deportivos cubiertos podrán alcanzar la altura que requiera la instalación, debiendo resolver el proyecto el tratamiento de las medianeras resultantes, en su caso.

B. Ocupación máxima: 100 %, salvo que esté ubicado en una zona en la que predomine la edificación no alineada a vial en cuyo caso, el equipamiento deberá respetar el mismo retranqueo que las parcelas colindantes, salvo que se justifique la necesidad de una alineación diferente.

C. Edificabilidad máxima: 2 m²/m²s. Para los hospitales y edificios administrativos será la resultante de aplicar los restantes parámetros.

No obstante, el Ayuntamiento podrá fijar justificadamente unas condiciones diferentes en el propio Proyecto de Edificación.

Artículo 10.34 Directrices para la determinación de nuevos Sistemas Generales de Movilidad (D)

1. Respecto de la red viaria, al objeto de mejorar la red urbana principal y su conectividad y funciones de articulación interior y exterior con los sistemas viarios territoriales, así como sus capacidades de intermodalidad mediante aparcamientos adyacentes a la misma, se tomará como criterio en la implantación y objeto de la directriz anterior, mantener la continuidad frente a la capacidad en aquellas zonas o tramos donde haya dificultades técnicas de trazado por la ocupación del suelo, respetando, no obstante, las secciones tipo mínimas dadas en los criterios de diseño del espacio viario.

2. Se garantizará la continuidad de los elementos principales del sistema general viario de movilidad a través de las ATU tanto en suelo urbano como en suelo rústico que se identifiquen

en el esquema de elementos estructurantes, cuyo trazado orientativo indicado (directriz gráfica) en el esquema de elementos estructurantes será ajustado en los instrumentos de ordenación detallada correspondientes teniendo en cuenta por otra parte las limitaciones de pendientes en determinadas zonas, tal como se indica en los criterios de diseño del espacio viario, a fin de cumplir con los parámetros de accesibilidad peatonal y ciclista en dichos viarios.

3. Se establecerá un reparto de la sección viaria en la red principal que facilite las capacidades multimodales de la misma y un reparto equilibrado de los espacios destinados entre movilidad motorizada y no motorizada, principalmente ciclista y peatonal.

4. Respecto de los aparcamientos estructurantes, a la hora de determinar nuevos emplazamientos se tendrá en cuenta su proximidad a la red viaria principal, así como su no introducción en el Conjunto Histórico, a fin de facilitar una funcionalidad disuasoria y de intercambio modal en coordinación a su vez con otros medios no motorizados. Asimismo, en la periferia y bordes de los centros urbanos se dispondrán de aparcamientos que faciliten para turistas y residentes su proximidad a los principales equipamientos y servicios públicos existentes y propuestos.

5. Asimismo, toda actuación de mejora y transformación urbana, tanto en suelo urbano como, en su caso, suelo rústico, evaluará el establecimiento de paradas de bus urbano a fin de dar accesibilidad y continuidad de manera sostenible a la red de transporte público urbano existente en la ciudad.

6. La ubicación o el emplazamiento de Equipamientos asociados al transporte, como nodos atractores y generadores de desplazamientos tendrán en cuenta criterios de eficacia, proximidad y funcionalidad, de manera que las conexiones entre las diferentes redes y modos de transporte que en ellos confluyan sean verdaderamente funcionales y una alternativa frente a la utilización del vehículo privado. La accesibilidad a dichos elementos estructurantes quedará garantizada desde la red viaria principal de la ciudad, así como de las redes principales de movilidad ciclista y peatonal de la ciudad.



XI

TÍTULO XI
PROTECCIÓN AMBIENTAL

1

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1 Cumplimiento de la normativa Ambiental.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Capítulo deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y de las determinaciones del planeamiento territorial y general sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el plan hace suyas, incorporándolas a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el documento de Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan.

4. Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Ordenación), así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del plan con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento así como las medidas correctoras que contenga la Declaración Ambiental Estratégica del Plan, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.

5. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir. En el caso de coincidir dos normativas, se estará a lo dispuesto en la más restrictiva.

Artículo 11.2 Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.
- c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

Para minimizar el impacto que genera el sellado del suelo en la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes, los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, deberán incluir en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que resulte estrictamente necesario. Para favorecer la infiltración y evitar la compactación del suelo, en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con idéntico fin. Se respetará:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m, un 20% como mínimo de superficie permeable.
- En bulevares y medianas, un 50% como mínimo de superficie permeable.
- En plazas y zonas verdes urbanas, un 35% como mínimo de superficie permeable.

2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

Artículo 11.3 Condiciones de Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Calidad ambiental de los suelos.
- Gestión de residuos y vertidos.
- Contaminación lumínica
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Régimen de zonificación acústica
- Diseño medioambiental.
- Protección de los recursos naturales

2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o cualquier otra norma que la sustituya.

2

CAPÍTULO 2

CALIDAD AMBIENTAL DE LOS SUELOS

Artículo 11.4 Criterios y estándares de declaración de suelos contaminados.

1. Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados; el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminantes del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial.

Artículo 11.5 Definición de actividades potencialmente contaminantes.

1. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio

según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros

Artículo 11.6 Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

1. Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, deberán presentar un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente.

En el caso de que el instrumento de planeamiento por el que se desarrolle se encuentre sometido a algún procedimiento de prevención ambiental, se incorporará al mismo de forma ineludible.

2. A la vista de dicho informe, si procede el organismo ambiental competente podrá recabar informes complementarios más detallados que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

3. Mientras el suelo esté sometido a investigación no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería competente en medio ambiente. Si estos se hubieran iniciado, la Consejería competente en medio ambiente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos.

4. En todo caso, no se podrá conceder licencia o autorización definitiva o provisional que suponga el comienzo a las obras o movimiento de tierras, hasta que el órgano ambiental haya realizado la evaluación del grado de contaminación y declarar, en su caso, la descontaminación del suelo.

5. Los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante que debido a la regularización de la delimitación de suelo urbano efectuada en el PBOM cambien su clasificación sin quedar incluidos en ninguna actuación urbanística deberán presentar el citado informe de situación de los suelos.

6. El contenido que debe tener el estudio de situación de suelos a presentar por los titulares de los terrenos afectados se ajustará a lo establecido en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, o cualquiera que lo sustituya.

7. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005 modificado por la Orden PARA/1080/2017, de 2 de noviembre, están obligadas, de acuerdo con lo indicado en el decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a os suelos contaminados, a remitir a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente un informe de situación en los supuestos siguientes:

- Establecimiento
- Ampliación
- Cambio de titularidad
- Clausura de la actividad y con la periodicidad que reglamentariamente se determine. En el caso de cese de actividad el informe a presentar será el Informe Histórico de Situación, regulado en el Decreto 18/2015.

Artículo 11.7 Vertidos gaseosos y calidad del aire.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

3. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.

4. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de

los niveles legales de emisiones permitidos.

5. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.

6. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles, como por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.

7. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU).

3

CAPÍTULO 3 GESTIÓN DE RESIDUOS Y VERTIDOS

Artículo 11.8 Disposiciones generales.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

2. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, indicadas en el PDTGRN P y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:

- Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.
- Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la definición de una tasa para gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA.

3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones

deberá incorporar:

- a. Tanto para los nuevos suelos urbanos como para las ATU de nueva urbanización se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
- b. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

4. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo rústico común de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.

5. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas

6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.

8. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 11.9 Gestión de Residuos de Construcción y demolición.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Bornos, en sus respectivas ordenanzas municipales.

Artículo 11.10 Gestión de residuos peligrosos.

Las empresas que se instales y sean productoras de residuos peligroso deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el decreto 73/2012, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Artículo 11.11 Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca.

Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

4. Para los nuevos suelos urbanos con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.

5. Para los nuevos sectores con uso industrial se definirá la ordenanza de vertidos aplicable a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante.

6. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).

7. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones e carácter provisional hasta que no se

disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):

- c. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
- d. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse 10 centímetros en el fondo para depósito de cienos y 20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- e. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- f. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y de 20 personas en las prefabricadas.
- g. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa; 15 centímetros para hormigón armado «in situ» y 10 centímetros cuando se utilicen piezas de hormigón prefabricadas.
- h. La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.

8. Durante la fase de construcción se tendrá especial cuidado en garantizar la no afectación a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

9. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

4

CAPÍTULO 4 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Artículo 11.12 Determinaciones.

1. La presente normativa recoge las determinaciones de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica, a saber, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). Todo ello sin perjuicio de que se estará a lo dispuesto en cualquier legislación que sustituya o desarrolle las anteriores.

2. En presente PBOM incluye en la cartografía la zonificación lumínica del municipio de Bornos, en la que se recogen e individualizan como E1 áreas oscuras o zonas de máxima protección frente a la contaminación lumínica, aquellos espacios inscritos en la red de Espacios Naturales protegidos, como el Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos.

3. Una vez se desarrolle reglamentariamente la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación a la zonificación lumínica, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, zonificará lumínicamente la totalidad del término municipal, con el fin de prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general, promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de las personas usuarias, reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales y salvaguardar la calidad del cielo.

Artículo 11.13 Ámbito de Aplicación.

1. Según la GICA el régimen previsto en esta ley para la contaminación lumínica será de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado,

tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Queda excluido del ámbito de aplicación de esta ley el alumbrado propio de las actividades portuarias, aeroportuarias y ferroviarias que se desarrollen en dichas instalaciones, el de los medios de transporte de tracción por cable, el de las instalaciones militares, el de los vehículos de motor, el de la señalización de costas y señales marítimas y, en general, el alumbrado de instalaciones que, por su regulación específica, requieran de unas especiales medidas de iluminación por motivos de seguridad.

También se considera excluida del ámbito de aplicación de esta ley la luz producida por combustión en el marco de una actividad sometida a autorización administrativa o a otras formas de control administrativo, si no tiene finalidad de iluminación.

2. Según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, el Reglamento se aplicará a las instalaciones, de más de 1 kW de potencia instalada, incluidas en las instrucciones técnicas complementarias ITC-BT del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, siguientes:

- Las de alumbrado exterior, a las que se refiere la ITC-BT 09;
- Las de fuentes, objeto de la ITC-BT 31;
- Las de alumbrados festivos y navideños, contempladas en la ITC-BT 34.

A los efectos de este reglamento, se consideran los siguientes tipos de alumbrado:

- Vial (funcional y ambiental)
- Específico
- Ornamental
- Vigilancia y seguridad nocturna
- Señales y anuncios luminosos
- Festivo y navideño

Este reglamento se aplicará:

- A las nuevas instalaciones, a sus modificaciones y ampliaciones.
- A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, cuando, mediante

un estudio de eficiencia energética, la Administración Pública competente lo considere necesario.

- A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, que sean objeto de modificaciones de importancia y a sus ampliaciones, entendiéndose por modificación de importancia aquella que afecte a más del 50% de la potencia o luminarias instaladas.

Se excluyen de la aplicación de este reglamento las instalaciones y equipos de uso exclusivo en minas, usos militares, regulación de tráfico, balizas, faros, señales marítimas, aeropuertos y otras instalaciones y equipos que estuvieran sujetos a reglamentación específica.

Artículo 11.14 Zonificación.

1. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental determina que para el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente:

E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

- 1º. Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.
- 2º. Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido: terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables, no incluidos en la zona E1.

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

- 1º. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
- 2º. Zonas industriales.
- 3º. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
- 4º. Sistema general de espacios libres.

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

- 1º. Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.

2º. Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

2. El RDEE recoge en la IT-EA-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”, la necesidad de zonificar el territorio según el grado de protección que se requiera, acorde al uso del suelo, como se muestra en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS	DESCRIPCIÓN
E1	ÁREAS CON ENTORNOS O PAISAJES OSCUROS: Observatorios astronómicos de categoría internacional, parques nacionales, espacios de interés natural, áreas de protección especial (red natura, zonas de protección de aves, etc.), donde las carreteras están sin iluminar.
E2	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD BAJA: Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas.
E3	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD MEDIA: Zonas urbanas residenciales, donde las calzadas (vías de tráfico rodado y aceras) están iluminadas.
E4	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD ALTA: Centros urbanos, zonas residenciales, sectores comerciales y de ocio, con elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

Artículo 11.15 Competencias y criterios adicionales para la zonificación.

1. La Consejería competente en materia de medio ambiente, oídos los ayuntamientos afectados, establecerá las zonas correspondientes al área lumínica E1 y los puntos de referencia. Con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2.

2. Los municipios establecerán el resto de áreas lumínicas dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo. Así mismo, podrán definir una clasificación del territorio propia siempre que respeten las características y limitaciones establecidas reglamentariamente para las áreas lumínicas previstas en el artículo 63 de esta ley.

3. Reglamentariamente se establecerán las características y el procedimiento de declaración

de las áreas lumínicas y puntos de referencia y los plazos para revisar la zonificación, así como los criterios para la consideración de la densidad de edificación como alta, media o baja y la determinación del horario nocturno.

4. Las zonas E1 de máxima protección de Andalucía se aprobaron por Resolución de 25 de enero de 2012 de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental. El procedimiento para la aprobación del resto de zonas lumínicas, según la Ley GICA, ha de desarrollarse reglamentariamente. Por tanto, hasta la aprobación del nuevo reglamento, los Ayuntamientos no tienen la obligación de zonificar sus términos municipales. No obstante, aquellos municipios que decidan optar por la preservación del cielo nocturno, como patrimonio natural, fomentando así su explotación como recurso cultural, económico y científico, pueden definir las zonas lumínicas de su competencia de forma voluntaria, aplicando los criterios recogidos en dicha ley. En cuanto a los ayuntamientos que ya disponen de zonificación lumínica aprobada, ésta sigue estando vigente.

Artículo 11.16 Zonificación lumínica.

1. En el presente plan se establecen como zonas E1 áreas oscuras, aquellos espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos.

2. En relación al tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el presente Reglamento.

En zonas E1 las lámparas deben evitar en lo posible la emisión en la banda de longitudes de onda corta del espectro visible, concentrando la luz mayoritariamente en longitudes de onda superiores a 525 nm. La distribución espectral de la luz emitida por las lámparas ha de ser tal que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 nm sea inferior al 15% de su radiancia total. En el caso de emplearse leds, la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 500 nm será inferior al 15% de su radiancia total. Si es superior, deberán aplicarse filtros para cumplir los límites anteriores. Cuando el uso de la zona iluminada no requiera un alto grado de reproducción cromática y cuando las características técnicas lo permitan, se optará por lámparas monocromáticas o cuasi monocromáticas.

3. En zonas clasificadas como E1, el alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno.

4. En estas áreas se deberán cumplir con las determinaciones, en función de su zonificación, recogidas tanto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas

complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

Artículo 11.17 Restricciones de uso.

1. Según la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental no se permiten con carácter general:

- El uso de ledes, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.
- El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en los siguientes supuestos:

- Por motivos de seguridad ciudadana.
- Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
- Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.
- Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.
- Para otros usos del alumbrado de especial interés.

Artículo 11.18 Actividades con Instalaciones de alumbrado exterior

1. La Administración competente exigirá el cumplimiento de los requerimientos, establecidos tanto en la Ley GICA, como en el RDEE, a las nuevas actividades que se pongan en marcha.

Artículo 11.19 Parámetros luminotécnicos de obligado cumplimiento

1. Se establecen las siguientes restricciones:

- a. Se limitarán las emisiones luminosas hacia el cielo en las instalaciones de alumbrado exterior, con excepción de las de alumbrado festivo y navideño.

- b. La luminosidad del cielo producida por las instalaciones de alumbrado exterior depende del flujo hemisférico superior instalado y es directamente proporcional a la superficie iluminada y a su nivel de iluminancia, e inversamente proporcional a los factores de utilización y mantenimiento de la instalación.
- c. Para reducir las emisiones hacia el cielo tanto directas, como las reflejadas por las superficies iluminadas, la instalación de las luminarias deberá cumplir los siguientes requisitos:
- Se iluminará solamente la superficie que se quiere dotar de alumbrado.
 - Los niveles de iluminación no deberán superar los valores máximos establecidos en la ITC-EA-02.
 - El factor de utilización y el factor de mantenimiento de la instalación satisfarán los valores mínimos establecidos en la ITC-EA-04.

3. En la mencionada ITC-EA-02, se establecen valores de iluminación de referencia para los distintos tipos de alumbrados recogidos en el ámbito de aplicación de la norma, que no pueden ser superados, en ningún caso, en más de un 20%.

Cabe destacar los siguientes casos:

- Los niveles máximos para alumbrado vial dependen de la clasificación del tipo de vía y de la clase de alumbrado.
- Los límites del alumbrado ornamental se establecen en función de la naturaleza de los materiales de la superficie a iluminar.
- En relación al alumbrado de señales y anuncios luminosos, se estipulan los siguientes valores máximos de luminancia (cd/m²):

Superficie (m ²)	Luminancia Máxima (cd/m ²)
$S \leq 0,5$	1.000
$0,5 < S \leq 2$	800
$2 < S \leq 10$	600
$S > 10$	400

4. Sistemas de regulación. Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado

ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación. Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia/iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

5. Iluminación con proyectores:

En la ITC-EA-04, se regula la iluminación con proyectores.

Iluminación de superficies horizontales:

- Se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico con objeto de controlar la luz emitida hacia el hemisferio superior.
- El ángulo de inclinación en el emplazamiento, que corresponde al valor de $I_{m\acute{a}x}/2$ situado por encima de la intensidad máxima ($I_{m\acute{a}x}$) emitida por el proyector, será inferior a 70° respecto a la vertical. Es decir, que la inclinación de la intensidad máxima ($I_{m\acute{a}x}$) debe ser inferior a:
 - 60° para un proyector cuyo semiángulo de apertura por encima de la $I_{m\acute{a}x}$ sea de 10°.
 - 65° para un proyector cuyo semiángulo de apertura por encima de la $I_{m\acute{a}x}$ sea de 5°.

No obstante, en todo caso, el ángulo de inclinación correspondiente a la intensidad máxima ($I_{m\acute{a}x}$) será inferior a 70° respecto a la vertical.

La intensidad en ángulos superiores a 85° emitida por el proyector, se limitará a 50 cd/klm como máximo.

6. En iluminación de superficies verticales, como por ejemplo, la ornamental de fachadas y monumentos, siempre que resulte factible, deberán cumplirse los siguientes aspectos:

- Con objeto de controlar la luz, se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico o que dispongan del apantallamiento preciso.
- La iluminación deberá realizarse preferentemente en sentido descendente, es decir, de arriba hacia abajo.

Artículo 11.20 Parámetros Luminotécnicos Vinculados a la Zonificación Lumínica

1. Los niveles de los parámetros luminotécnicos recogidos en este epígrafe serán de aplicación cuando el ayuntamiento defina las zonas lumínicas de su competencia.
2. El flujo hemisférico superior instalado FHS_{INST} o emisión directa de las luminarias a implantar en cada zona E1, E2, E3 y E4, no superará los límites establecidos en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHS _{INST}
E1	≤ 1%
E2	≤ 5%
E3	≤ 15%
E4	≤ 25%

3. En la ITC-EA-03, se establece la siguiente restricción para las lámparas:

En la Zona E1 se utilizarán lámparas de vapor de sodio. Cuando no resulte posible utilizar dichas lámparas, se procederá a filtrar la radiación de longitudes de onda inferiores a 440 nm.

4. Intrusión lumínica: En función de la clasificación de zonas (E1, E2, E3 y E4) la luz molesta procedente de las instalaciones de alumbrado exterior, se limitará a los valores indicados en la tabla

Parámetros luminotécnicos	Valores máximos			
	Observatorios astronómicos y parques naturales E1	Zonas periurbanas y áreas rurales E2	Zonas urbanas residenciales E3	Centros urbanos comerciales E4
Iluminancia vertical (Ev)	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
Intensidad luminosa emitida por las luminarias (I)	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
Luminancia media de las fachadas (Lm)	5 cd/m ²	5 cd/m ²	10 cd/m ²	25 cd/m ²
Luminancia máxima de las fachadas (Lmax)	10 cd/m ²	10 cd/m ²	60 cd/m ²	150 cd/m ²
Luminancia máxima de señales y anuncios luminosos (Lmáx)	50 cd/m ²	400 cd/m ²	800 cd/m ²	1.000 cd/m ²

Incremento de umbral de contraste (TI)	Clase de Alumbrado			
	Sin iluminación	ME 5	ME3 / ME4	ME1 / ME2
TI = 15% para adaptación a L = 0,1 cd/m ²		TI = 15% para adaptación a L = 1 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 2 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 5 cd/m ²

Descripción de los parámetros:

- Iluminancia vertical (EV) en ventanas.
- Luminancia (L) de las luminarias medida como Intensidad luminosa (I) emitida por cada luminaria en la dirección potencial de la molestia.
- Luminancia media (Lm) de las superficies de los paramentos de los edificios que como consecuencia de una iluminación excesiva pueda producir molestias.
- Luminancia máxima (Lmax) de señales y anuncios luminosos.
- Incremento umbral de contraste (TI) que expresa la limitación del deslumbramiento perturbador o incapacitivo en las vías de tráfico rodado producido por instalaciones de alumbrado distintas de las de viales. Dicho incremento constituye la medida por la que se cuantifica la pérdida de visión causada por dicho deslumbramiento. El TI producido por el alumbrado vial está limitado por la ITC-EA-02.

5

CAPÍTULO 5 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

Artículo 11.21 Prevención contra el ruido.

1. El presente plan incorpora en las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de Bornos y en los planos de Ordenación General los correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Rústico.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto. Aplicando medidas correctoras o paliativas adoptadas para minimizar el posible efecto de las condiciones ambientales. Dicho Decreto desarrolla los preceptos establecidos en materia de contaminación acústica tanto en la Ley 7/2007 como en el R.D. 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Teniendo en cuenta la vigente normativa que define los Objetivos de la Calidad Acústica en función de la naturaleza del uso predominante del suelo, las proporciones del territorio que presentan un mismo uso predominante, pueden constituirse como Áreas de Sensibilidad

Acústica, con lo que la ordenación del municipio dispondrá de un instrumento de gestión de la contaminación acústica existente y posible, y establecer mecanismos de prevención y mitigación de la misma, y mejorar los niveles de ruido en el municipio.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.

6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el presente Título y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.

9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

- a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
- b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

6

CAPÍTULO 6

RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Artículo 11.22 Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica.

1. Se recoge la cartografía Acústica que delimita las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica General del Municipio de Bornos, en lo que afecta al ámbito del presente plan. La delimitación se ha basado en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PBOM actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación por el Ayuntamiento de Bornos.

3. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica General del Municipio de Bornos, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente artículo.

4. Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

Artículo 11.23 Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica.

1. Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se

definan los usos pormenorizados del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica General del Municipio de Bonos.

2. El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior y exterior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan. Será obligatorio incluir un Estudio Acústico en los instrumentos de desarrollo en su ordenación pormenorizada cuando se incorporen usos compatibles en los que se produzcan diferencias de más de 5 dBA entre los objetivos de calidad acústica de las áreas de sensibilidad acústica que se definan, y sus colindantes.

3. El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.

4. Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superan en todo caso los OCA en el interior y exterior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Artículo 11.24 Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica.

1. Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.

2. Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se utilizan en la cartografía acústica de Bornos se expresan en la siguiente tabla, diferenciando entre área urbana existente (considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre) y nuevas áreas urbanizadas:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO Existente / Nueva área		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65 / 60	65 / 60	55 / 50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75 / 70	75 / 70	65 / 60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculo	73 / 68	73 / 68	63 / 58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c	70 / 65	70 / 65	65 / 60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60 / 55	60 / 55	50 / 45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Se establecerán por el ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.		

4. El Ayuntamiento de Bornos, y otras Administraciones competentes, podrá autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.

5. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.

6. Previa valoración de la incidencia acústica, el Ayuntamiento de Bornos podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

Artículo 11.25 Valoración del Cumplimiento de los OCA.

1. Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme al procedimiento establecido en la Instrucción Técnica 2, del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados cumplan en un periodo de un año, las siguientes condiciones:

- a. Ningún valor supera los valores fijados en la tabla del artículo anterior.
- b. El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la tabla del artículo anterior.

2. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Bornos se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.

3. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Bornos se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.

Artículo 11.26 Zonas de Protección Acústica Especial.

1. Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Ayuntamiento de Bornos.

2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, el Ayuntamiento de Bornos declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

Artículo 11.27 El Ayuntamiento de Bornos elaborará Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.

1. Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes objetivos:

- c. Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.
 - d. Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.
 - e. Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.
2. Dichos mapas deberán contener la siguiente información:
- a. Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.
 - b. Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.
 - c. Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.
 - d. Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.
3. Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

Artículo 11.28 Planes de Acción.

1. El Ayuntamiento de Bornos previo trámite de información pública por un período mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.
2. Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:
 - e. Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.
 - f. Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - g. Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
3. El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un período de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.

- a. En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

Artículo 11.29 Zonas de Situación Acústica Especial.

1. Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Ayuntamiento de Bornos declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

Artículo 11.30 Zonificación Acústica y Edificaciones.

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.
2. El Ayuntamiento de Bornos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los OCA en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Artículo 11.31 Emisores acústicos y zonas de conflicto.

1. Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:
 - h. Vehículos automóviles.
 - i. Ferrocarriles.
 - j. Aeronaves.
 - k. Infraestructuras viarias.
 - l. Infraestructuras ferroviarias.
 - m. Infraestructuras aeroportuarias.
 - n. Maquinaria y equipos.

- o. Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
 - p. Actividades industriales.
 - q. Actividades comerciales.
 - r. Actividades deportivo-recreativas y de ocio.
 - s. Infraestructuras portuarias.
2. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.
3. El Ayuntamiento de Bornos aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable.
4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Bornos se asegurará de que:
- a. Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.
 - b. No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.
5. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Ayuntamiento de Bornos, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.
6. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Ayuntamiento de Bornos, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.
7. En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Ayuntamiento de Bornos. Dicho sistema debe informar de

manera remota y en continuo al órgano que el Ayuntamiento de Bornos designe para su seguimiento.

8. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberá procederse a la realización de Estudios para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo de los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación

7

CAPÍTULO 7

DISEÑO MEDIOAMBIENTAL

Artículo 11.32 Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- e. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- f. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

Artículo 11.33 Acondicionamiento térmico pasivo.

Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de:

- h. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- i. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a 1 m².
- j. El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
- k. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, se diseñarán de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.

Artículo 11.34 Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 11.35 Ahorro energético.

1. A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:
 - l. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente natural (solar), de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas,

sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.

- m. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
- n. Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.
- o. Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- p. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil.

Artículo 11.36 Mecanismos de ahorro de agua.

1. Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.
2. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.
3. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 11.37 Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están

obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 11.38 Diseño de espacios libres e infraestructuras.(D)

1. Los instrumentos de ordenación detallada y los proyectos de urbanización deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- Se preverá que en los espacios libres se empleen superficies permeables, minimizándose la superficie con pavimento impermeable a aquellas que sea estrictamente necesario.
- Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin, debiéndose cumplir los siguientes mínimos:
 - Un 20 % como mínimo de superficie permeable en las aceras mayores de 1,5 metros de anchura.
 - Un 50% como mínimo de superficie permeable en los bulevares y medianas.
 - Un 35% como mínimo de superficie permeable en las plazas y zonas verdes urbanas.
- En la creación de áreas libres, tanto público como privado, se eliminarán las especies exóticas invasoras incluidas en el Catálogo Especial de Especies exóticas invasoras, desarrollado por el RD 630/2013, de 2 de agosto o norma que lo sustituya.
- Las infraestructuras viarias habrán de atender a ciertas condiciones para favorecer el paso de la fauna silvestre. Las cunetas se les colocará, cada 15 metros lineales, una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior, con una pendiente en sus paredes laterales de menos del 57%.
- Las arquetas y alcantarillas irán dotadas de un sistema homologado similar que facilite la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.
- Los proyectos de urbanización y de obras tendrán que implantar medidas que reduzcan la emisión de gases efecto invernadero.
- Los instrumentos de ordenación detallada y proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de emisiones de CO₂ a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles en la actividad de planificación.

8

CAPÍTULO 8 PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Artículo 11.39 Protección de los recursos hídricos. (N)

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el r.d.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas, el reglamento del dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el real decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el real decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.
4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y

subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.

8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.

10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.

11. En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el 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 aprovechamientos inferiores.

12. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales,

el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 11.40 Protección de los corredores ecológicos. (N)

1. Los cauces fluviales y las vías pecuarias conforman una red territorial de capital importancia para el mantenimiento del equilibrio ecológico, fomento de la biodiversidad, intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Tendrán la consideración de corredores ecológicos a los efectos establecidos en las presentes Normas los siguientes:

Los cauces fluviales y tramos de vías pecuarias que forman una malla en el territorio.

2. Sin perjuicio de las normas particulares para cada categoría de suelo establecidas en estas normas, en los corredores ecológicos sólo se permitirán:

- a. Los usos ligados a la actividad agraria.
- b. Las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la recuperación, conservación y mejora de las márgenes de los cauces fluviales y su vegetación de ribera, o de borde en el caso de las vías pecuarias, que permitan su funcionalidad como corredores ecológicos.
- c. Los movimientos de tierra que no alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.
- d. Las actividades de ocio y recreativas.
- e. Las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas.
- f. Las infraestructuras lineales de interés público que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

Artículo 11.41 Protección general de la vegetación. (N)

1. En las áreas de protección especial, se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.

2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente

a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

4. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o junciales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

5. Con carácter general, todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal que estén protegidas por normativa, necesitarán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

Artículo 11.42 Protección de la Fauna. (N)

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.

2. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural, se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza y flora y fauna.

En relación a los cercados y vallados se habrá de cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, en la cual se dispone que con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas.

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal 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 favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

3. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles

y mamíferos y para minimizar los casos de atropello, se recogerán las medidas establecidas en el manual COST 341 «COST 341-La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España» (Rosell,C, et al,2003, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente), COST 341 «Fragmentación del hábitat causada por las infraestructuras de transporte, Fauna y Tráfico» (O.A. Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente) y «Manual europeo para la identificación de conflictos y el diseño de soluciones» (Rosell, C, et al, 2005, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente).

Artículo 11.43 Protección del suelo. (N)

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía o en la legislación estatal sobre Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15%, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a

5.000 m³, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como 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.

5. 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. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.

7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

CAPÍTULO 9 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 11.44 Protección contra incendios. (N)

1. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales (Modificado por el Decreto 160/2016 de 4 de octubre). En base a lo establecido en el citado Decreto, el término municipal de Bornos no está declarado como Zona de Peligro.

2. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal entendiéndose por tales los definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

3. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

4. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará

aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

5. Planes de Autoprotección.

En aplicación de los artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/1999, 29 de junio, así como los artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a. Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de autoprotección. Recogidos en la normativa estatal Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales (Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre) anexo II y anexo III, relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbanoforestal y por riesgo de incendio forestal de las instalaciones de acampada, respectivamente.
- b. El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.
- c. Las medidas que deben contemplar los mismos serán:
 - Construcción de un corta fuegos perimetral para aislar el núcleo, vivienda o instalación del terreno forestal próximo.
 - Limpieza de viales, parcelas abandonadas y zonas con acumulación de combustible.
 - La organización para la extinción de incendios incipientes.
 - Instalación de hidrantes en zonas de especial riesgo.
 - Información a los habitantes y usuarios sobre cómo prevenir incendios y actuar en caso de que se produzca.

6. Actuaciones urbanísticas sujetas a plan de autoprotección.

Debido a la afección de zona de peligro y zona de influencia forestal, los sectores de suelo urbano y urbanizable deberán tener un plan de autoprotección que minimice el riesgo por incendios. Dicha condición vendrá expresada en la correspondiente ficha urbanística del sector.

7. Tramitación de los Planes de Autoprotección.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, corresponde a las Entidades Locales la aprobación de los Planes de Autoprotección. El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, a la delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga, sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar la Consejería competente en materia forestal. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

10

CAPÍTULO 10 PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 11.45 Medidas generales de protección del paisaje (N)

1. Toda actuación en suelo rústico deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.
2. Cualquier actuación en suelo rústico, ya sea nueva implantación, reforma o de reconstrucción, que por su carácter pueda tener impacto en el paisaje, y en todo caso si ésta se encuentran ubicadas en las zonas 3, 4 y 5, deberá acompañar a la documentación de solicitud de licencia un Estudio de Integración Paisajística en el que se justifiquen tanto el impacto generado, como las medidas encaminadas a minimizar éste.
3. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos paisajísticos. A tal fin, los proyectos de obra de las infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.
4. Cuando se realicen movimientos de tierra en pendientes superiores al 25% será necesario justificar en el momento de la solicitud de licencia las medidas de restauración de laderas y su contención, integración y corrección hidrológico – forestal.

Artículo 11.46 Medidas de protección del paisaje relativas a las actuaciones en suelo rústico (N)

1. Las obras deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía del terreno y su relación espacial con los hitos paisajísticos, evitándose la construcción en las zonas visualmente frágiles.
2. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario realizar por causa de la topografía

deberán acometer medidas de integración paisajística que incluyan, al menos, la repoblación o plantación de las especies existentes anteriormente. En el caso de que estos desmontes o terraplenes por su magnitud afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

3. Los materiales y colores de las construcciones se adaptarán a los empleados por la arquitectura tradicional de la zona y deberán mimetizarse con el entorno en cromatismo y en textura.

4. No se utilizarán cubiertas con materiales que puedan reflejar el sol, a excepción de placas de captación de energía solar, que produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el entorno. Se recomienda incluir cubiertas vegetales en los edificios, no solo por los efectos medioambientales de mejora de la calidad del aire, o mitigación del efecto de “isla de calor”, sino también como sistema para mejorar y hacer más atractivo el paisaje de las cubiertas de las edificaciones en suelo rústico.

5. Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y las cubiertas acabadas. En construcciones en ladera se procurará la composición adecuada de fachadas y volúmenes para evitar que cualquier elemento constructivo pueda ocasionar el deterioro del paisaje, evitando la aparición de las estructuras del edificio, pilares y zunchos o vigas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

6. Los usos que generen necesidades de aparcamiento deberán resolver éstos en el interior de la parcela, prohibiéndose la utilización de explanaciones, arcones o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.

7. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

8. Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje, para ello deben limitar su impacto visual, en especial, la altura y tratamiento de taludes e instalaciones.

9. La ubicación y formalización en las cubiertas de los edificios de las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre vistas o paisajes de interés.

Artículo 11.47 Directrices de protección del paisaje relativas a las actuaciones en suelo urbano (R)

En suelo urbano cuando los instrumentos de ordenación urbanística detallada planteen actuaciones que puedan tener un impacto en el paisaje, bien por su proximidad con el suelo rústico o bien por la altura proyectada, deberán incluir igualmente en su tramitación un estudio de impacto en el paisaje.

Artículo 11.48 Limitaciones relativas a la protección del paisaje (N)

1. No se permitirá la instalación de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto por el Plan tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

2. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el suelo rústico, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

3. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, éstos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

Artículo 11.49 Justificación de la integración paisajística y ambiental (N)

1. El Estudio de Integración Paisajística que debe acompañar las solicitudes de licencia, además de valorar el impacto en el paisaje y su mitigación de manera justificada, recogerá al menos todas las medidas de integración paisajística que se tienen que llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

- a. Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales y adopción de las medidas de autoprotección ante el riesgo de incendio forestal, en particular, mantener la masa boscosa en condiciones que minimice la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudique las especies protegidas que se tengan que preservar.

- b. Reducir el impacto de las obras y construcciones sobre el cielo nocturno. El diseño de la iluminación de la edificación tiene que reducir al máximo la contaminación lumínica para preservar el cielo nocturno.

2. Además, se justificará, en todo caso:

- a. La idoneidad del emplazamiento respecto a otras alternativas posibles.
- b. Evaluación del impacto visual producido por la implantación en el paisaje observado, mediante perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.
- c. Descripción de los movimientos de tierra, así como otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico.
- d. El cumplimiento de la legislación vigente en todo lo relativo a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.
- e. Evaluación de las transformaciones que pudieran producirse en los ciclos biológicos por alteración de la fauna y la flora en el medio preexistente.



XII

**TÍTULO XII
DISPOSICIONES
FINALES**

1

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 12.1 Régimen de las edificaciones existentes

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes, que sean disconformes con las determinaciones del presente PBOM. Se distinguen dos situaciones:

- A. Se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación, aquellas que ocupan suelo dotacional público o, en el caso del viario, impiden la efectividad de su destino.
- B. Se consideran parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes, que sean disconformes con las determinaciones del presente Plan General, que no se encuentren en el supuesto anterior.

2. Régimen de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Se seguirán las siguientes reglas:

- A. Con carácter general se podrán realizar todas las obras de reparación y conservación y aquellas otras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.
Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
- B. Cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la

ocupación ni del volumen edificado,. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

3. Régimen de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones existentes parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

En ellos podrán realizarse obras de reparación, reforma, conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen y autorización de nuevos usos, siempre que dichas obras no afecten a los parámetros que causan la incompatibilidad con la nueva ordenación.

Artículo 12.2 Industrias en Suelo Rústico

1. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo rústico que cuenten con licencia municipal, pero que sean disconformes con las determinaciones del Plan, quedarán en régimen de fuera de ordenación parcialmente incompatible, salvo que se traten de actividades prohibidas en la zona de suelo rústico donde se localizan en cuyo caso quedarán en situación de fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

2. Las industrias existentes en suelo rústico cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de legalización en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, ocupación o distancia, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A. Se traten de edificaciones con más de seis años de existencia.
- B. No se trate de actividades prohibidas en la zona de suelo rústico donde se localizan
- C. Acrediten no ocasionar molestias a las edificaciones del entorno, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas de corrección de impactos

3. A partir de su legalización estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 3 de artículo anterior.

Artículo 12.3 Campings existentes en suelo rústico

1. No quedarán en régimen de fuera de ordenación los campamentos turísticos existentes en el suelo rústico a la entrada en vigor del presente PBOM que cuenten con las correspondientes licencias y autorizaciones para su implantación, aún cuando no se ajusten a las determinaciones previstas en estas normas para este uso, siempre y cuando se ajusten a las condiciones en las que fueron autorizados.

2. En caso que no se ajusten a las condicionantes en las que fueron otorgadas las correspondientes autorizaciones quedarán en régimen de fuera de ordenación parcialmente incompatibles, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo. 12.1. Régimen de las edificaciones existentes.

En caso que esas instalaciones se ajusten a lo dispuesto para este uso en las presentes normas en función de la zona de suelo rústico en la que se encuentran dejarán de ser de aplicación el régimen de fuera de ordenación indicado.

Artículo 12.4 Instrumentos de planeamiento en tramitación a la entrada en vigor del PBOM

1. Los instrumentos de planeamiento que se encontraran en tramitación a la entrada en vigor del presente PBOM, podrán continuar su tramitación conforme a las determinaciones del planeamiento anteriormente vigente en cumplimiento de la disposición transitoria tercera de la LISTA, siempre que no contradigan las determinaciones de ordenación general establecidas en este PBOM. Si las discrepancias son sustanciales, se declarará la caducidad del expediente de planeamiento, debiendo formularse un nuevo planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones de este nuevo Plan.

2. Cuando el instrumento de planeamiento en cuestión no haya alcanzado la aprobación inicial a la entrada en vigor del PBOM, este se ajustará de forma íntegra a las determinaciones que el presente Plan establezca.

3. Los expedientes incoados de gestión y ejecución urbanística en tramitación podrán continuar su tramitación, siempre que el ámbito de ordenación detallada objeto de ejecución sea considerado por este PBOM como ATU de Nueva Urbanización, de Reforma Interior o de Mejora Urbana, delimitada y ordenada según Planeamiento Integrado.

Artículo 12.5 Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del PBOM

Los planes de desarrollo del planeamiento anteriormente vigente, aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente PBOM conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total ejecución.

Artículo 12.6 Delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística en el suelo urbano

En el suelo urbano clasificado por el presente PBOM podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano de conformidad a las directrices establecidas en el *Título X* de las presentes normas, aún cuando ello suponga

desplazar las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento anteriormente vigente.

Artículo 12.7 Normas de Urbanización y Edificación

1. Será de aplicación a los planes parciales que contengan la ordenación detallada de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y para los planes de reforma interior y estudios de ordenación las normas de urbanización y ordenanzas de edificación contenidas en el planeamiento anteriormente vigente.

2. En caso que algunos de los instrumentos de ordenación detallada indicados en el párrafo anterior alcance la aprobación inicial con carácter previo a la aprobación del PBOM le seguirá siendo de aplicación las normas de urbanización y edificación indicadas en el apartado anterior. En el resto de supuestos, los planes parciales tendrán que adaptarse a la normativa que al respecto establece el PBOM.

2

CAPÍTULO 2 DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Artículo 12.8 Disposición derogatoria única

1. El presente PBOM sustituye al vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos, así como a sus correspondientes modificaciones puntuales e innovaciones, en las determinaciones de este que forman parte de la ordenación urbanística general y detallada del municipio según lo establecido en la LISTA.
2. Finalmente, queda derogada cualquier disposición establecida por instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del PGOU de Bornos (o modificaciones posteriores) que entren en contradicción con las disposiciones de la presente Normativa o en los planos de ordenación de este PBOM, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de las salvedades establecidas en las disposiciones adicionales y en la normativa específica.

3

CAPÍTULO 3

DISPOSICIONES ADICIONALES

Artículo 12.9 Normativa sectorial

1. En las memorias de Información y de Ordenación, así como en los diferentes Anexos (EAE, VIS, Catálogo, Estudio Acústico...) del presente PBOM se contiene la legislación sectorial aplicable y vigente en el momento su aprobación PBOM, formando parte del cuerpo normativo del documento.
2. No obstante, en caso que cualquiera de las referidas normas fuese objeto de modificación, derogación o sustitución, resultará de aplicación la norma sectorial que se encuentre vigente en cada momento.

Artículo 12.10 Textos refundidos

El Ayuntamiento de Bornos, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrá redactar y aprobar los textos refundidos del PBOM y de los restantes instrumentos de ordenación cuando hayan sido objeto de innovaciones para facilitar su aplicación.



