

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1: DISPOSICIONES SOBRE VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.1.1. Naturaleza, Objeto y Ambito de Aplicación Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento de planeamiento general denominado Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas según se indica en el Capítulo Preliminar tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por tanto, su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal.

Su objeto es la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal, regulando las facultades del derecho de propiedad en cuanto a la actividad urbanística en su ámbito, contemplando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente al momento de la Aprobación Inicial del documento antes denominado Normas Subsidiarias de Planeamiento según se indica nuevamente en el Capítulo Preliminar, con la diferente concreción en cada clase y categoría de suelo.

La naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que definen la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación y categorías del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones y los derechos y deberes inherentes a la propiedad, en virtud de los artículos 77, 78 y 80.2 de la Ley 1/1997 y 91 del R.P.U. al tener el rango jerárquico de Normas Subsidiarias de Planeamiento con Aprobación Inicial previa entrada en vigor de la Ley 7/2002, y siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en los Títulos II, III, VI y VII de inmediata y directa aplicación, no pudiendo en ningún caso establecerse determinaciones de la legislación vigente al momento de la Aprobación Inicial que fuesen contrarias a los Títulos II, III, VI y VII según la Disposición Transitoria Primera y a los Títulos II y IV según la disposición transitoria Cuarta de la Ley 7/2002

Art. 1.1.2. Vigencia y Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas tienen vigencia indefinida en función de la legislación urbanística vigente al momento de su Aprobación Inicial con el rango de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal(artículo 125 de la Ley 1/1997 y 160 R.P.U.), y según se establece en la Disposición Transitoria Segunda para planeamiento general vigente junto con lo dispuesto en la Instrucción 1/2003 de la Consejería de Obras Públicas y Transporte en el capítulo 2 apartado 2.a), en tanto no se apruebe definitivamente otro instrumento de planeamiento que las sustituya, y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de Aprobación Definitiva.
2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refieren las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística es de ocho años, desde su entrada en vigor. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de las previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el presente planeamiento general.
3. La revisión se realizará antes del transcurso de los ocho años cuando lo haga necesario o suficiente la aparición de cambios o nuevos criterios de alguno de los siguientes factores:
 - a) La estructura general orgánica del territorio.
 - b) La legislación urbanística.
 - c) La redacción de planeamiento de ámbito supramunicipal, que afecten al término municipal y en la medida que el presente instrumento de planeamiento general quede alterado.
 - d) La dinámica económica, social, demanda de vivienda o equipamiento de la población.
 - e) Cuando se agote el suelo vacante contenido en unidades de ejecución y Suelo Urbanizable en un 90%.
 - f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
 - g) Y en general, que se produzcan las circunstancias previstas en la Ley 1/1997 (artículo 126) y en el R.P.U. (artículos 154 y 160).

Art. 1.1.3. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, aquellas que puedan aprobarse sin afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

2. Las modificaciones se formularán siguiendo lo establecido en los artículos 128 y 129 de la Ley 1/1997, y artículos 161 (apartado 1 y 2) y 162 del R.P.U..
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

Art. 1.1.4. Documentación del Plan General de Ordenación Urbanística

El Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Aprobación Inicial tenía el rango de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y según el artículo 80 de la Ley 1/1997 contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria de Información, que contiene la descripción urbanística global del territorio.
- b) Memoria de Ordenación, que contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; así como el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística conteniendo las determinaciones vinculantes de planeamiento, que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.
- d) Orden de Prioridad de las actuaciones que se incluye como Anexo en la Memoria de Ordenación.
- e) Los planos de información de la totalidad de su ámbito territorial.
- f) Los planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.

Art. 1.1.5. Interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística y afecciones al PGOU

1. La interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.
2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbanística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria de Información carece de contenido vinculante.
 - b) La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante.
 - c) Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas.
 - d) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos y los planos a escala 1:2.000 sobre los 1:5.000 y 1:40.000.
 - e) Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.
3. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística más favorable:
 - a) Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.
 - b) A los mayores espacios libres.
 - c) Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
 - d) A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
 - e) Al interés general de la colectividad.
 - f) A la mejor conservación del patrimonio protegido.
4. Afecciones al Plan General de Ordenación Urbanística
Al Plan General de Ordenación Urbanística se les suma con carácter supletorio, y en todo lo que no las contradigan, las legislaciones de carácter sectorial ámbito estatal o autonómico que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

Art. 1.1.6. Efectos del Plan General de Ordenación Urbanística

1. La entrada en vigor del PGOU le otorga los efectos siguientes, según lo establecido en los artículos 131 a 135 de la Ley 1/1997:
 - 1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
 - 2º) Ejecutoriedad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstas en el PGOU, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general,

- de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
- 3º) Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.
2. Lo mismo se entenderá para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo del PGOU, en lo que le corresponda.

Art. 1.1.7. Situaciones de fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU se considerará que incurren en situación fuera de ordenación por resultar disconformes con las determinaciones del planeamiento en los siguientes casos:
- Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, o por resultar "fuera de ordenación" al estar afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.
 - Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.
 - Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente, o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.
 - Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran este PGOU o en el Planeamiento de Desarrollo, mediante una determinación general o particular.
 - Cuando el uso sea incompatible con el uso global de la zona.
 - Los edificios y parcelas en S.N.U. que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.
2. Las parcelas en S.U. inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial de este PGOU que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta Normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesariedad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.
En S.N.U. para poder edificar deberá cumplir lo establecido para esta clase de suelo.
3. El régimen fuera de ordenación no será aplicable en los siguientes casos:
- A los edificios o elementos catalogados.
 - A los edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a posición, ocupación, forma, volumen y edificabilidad a la zona de ordenación correspondiente en Suelo Urbano Consolidado. Estos edificios se consideran "fuera de Ordenanza" y cualquier obra de Nueva planta o ampliación que sobre ellos se plantee deberá cumplir con la normativa establecida.
 - En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en los que; en la memoria y fichas de planeamiento, y en el artículo 8.1.2. de las presentes Normas Urbanísticas, se especifique que la parcelación y edificaciones existentes no se dejarán fuera de ordenación en relación con los parámetros, propuestos por esta norma, de superficie, posición de la edificación, forma y volumen y edificabilidad.
4. Es criterio general de este PGOU no dejar actividad industrial o terciaria que genera empleo en situación de "fuera de ordenación" y si de ellas, directamente o en su desarrollo pudiera ocurrir lo contrario, habría que solucionarse el problema que se pudiera crear disponiendo una normativa transitoria que sirva para mantener el empleo y la producción hasta que se creen unas nuevas instalaciones que puedan resolver la cuestión si ello fuera factible y siempre que no se incurra en alguna de las situaciones indicadas en el punto 3 del artículo 1.1.8. En ningún caso se permite realizar instalaciones que contribuyan a una mayor consolidación de la actividad o a un incremento de su producción.

Art. 1.1.8. Efectos del régimen de fuera de ordenación

1. La situación de fuera de ordenación de una construcción implica la imposibilidad de realizar en él las obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, estándose a lo establecido en los puntos 2, 3, 4 y 5 del artículo 137 de la Ley 1/1997, sin perjuicio de lo aquí expresado.
2. No obstante, podrán autorizarse las siguientes obras:
- De conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
 - c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable en los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 1.1.7.
3. En el caso de tratarse de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas incompatibles con los usos de la zona donde se ubiquen, no podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin perjuicio de que hasta que deba cesar la actividad habrán de cumplirse todas las medidas correctoras de seguridad e higiene que les sean exigibles para su correcto funcionamiento.

CAPITULO 2: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Art. 1.2.1. Derechos y deberes de la propiedad

Los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo se regulan en este PGOU de modo diferenciado, según la clasificación y calificación del suelo y las condiciones de gestión atribuidas a cada predio. Derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento general, en correspondencia con lo que se dispone sobre el Régimen Urbanístico del Suelo, en el Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002.

Art. 1.2.2. Aprovechamiento Urbanístico

1. Las determinaciones de planeamiento sobre el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo aquellos supuestos específicos que la Ley define. Únicamente, los titulares de propiedad, tendrán el derecho a exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística y al PGOU, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente según el artículo 49 y siguientes de la Ley 7/2002.
2. Según lo establecido en la Sección Quinta del Título II de la Ley 7/2002, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el PGOU, o las figuras de planeamiento que deban desarrollarlas.
3. Para la consolidación del aprovechamiento urbanístico son requisitos necesarios, según establece la Ley 7/2002.: la aprobación definitiva del planeamiento más específico que deba completar la ordenación urbanística prevista por el PGOU, y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos que resulten de aplicación según la legislación vigente.

Art. 1.2.3. Derechos de los propietarios de suelo

1. La adquisición de derechos por parte de los propietarios de suelo viene determinada por el cumplimiento de los deberes establecidos en la Legislación Urbanística vigente y sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación (Ley 7/2002, artículo 50) y por el PGOU.
2. Para que una finca pueda ser edificada debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Estar ubicada en un área en que no existan limitaciones a la posibilidad de edificar, así como no estar calificada como zona verde, espacio libre o suelo de cesión obligatoria.
 - b) Cumplir las condiciones de clasificación, calificación, gestión, uso y aprovechamiento establecidas en la Legislación Urbanística, y disponer de las garantías exigibles para el cumplimiento de los compromisos de ejecución y gestión.
 - c) Contar con acceso rodado y conexión con las redes de Servicios.
 - d) Obtener la correspondiente licencia.
3. La edificación podrá ser incorporada al patrimonio si ha sido ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que estas fueran conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 1.2.4. Deberes de los propietarios de suelo

1. Los propietarios de suelo están obligados al cumplimiento de los deberes asignados por la Legislación Urbanística y el PGOU. (Artículo 51 de la Ley 7/2002).
2. Son deberes generales de los propietarios de suelo los siguientes:
 - a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias

impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

- b) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo a las previsiones del planeamiento.
 - c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores concurren en él en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
3. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos, a promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
4. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado, los propietarios estarán sujetos a los siguientes deberes:
- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
 - b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
 - e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 - f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
 - h) El cumplimiento de todos los extremos expresados en lo referente a derechos y deberes de los propietarios expresado en el Capítulo II Título II Ley 7/2002.
5. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir los deberes previstos en las letras b y c del apartado anterior:

Art. 1.2.5. El Deber de Conservación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.
En el Título IV, Capítulo V de la Ley 7/2002 se establecen las disposiciones en materia de conservación de obras y construcciones, indicando las referidas a las obras de urbanización en la Sección Primera y las de edificación y obras en bienes inmuebles en general en la Sección Segunda.
Se consideran contenidos en el deber de conservación y rehabilitación de las obras de edificación y de obras en bienes inmuebles en general, regulado en el artículo 155 de la Ley 7/2002:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y

salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en estas Normas.

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

2. A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:
 - a) En urbanizaciones:
 - El mantenimiento de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - La conservación de calzadas, aceras de distribución y servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización.
 - b) En construcciones:
 - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener, en buen estado los elementos de protección contra cauces.
 - Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
 - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento.
 - c) En solares:
 - Todo solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en este PGOU, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.
 - Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.
3. Las obras que excedan del deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento según se establece en el artículo 155 de la Ley 7/2002, si éste así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La supresión al deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autónoma.
4. De conformidad con el artículo 158 de la Ley 7/2002 cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para cumplir las condiciones mínimas exigibles.
5. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 7/2002 al respecto, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés turístico o estético en los siguientes casos:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de alguna altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

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

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

Art. 1.2.6. Incumplimiento en el deber de conservación

El incumplimiento por los propietarios de los deberes legales de conservación y rehabilitación, permitirá al Ayuntamiento la adopción de medidas de apremio y en última instancia, la expropiación con carácter sancionador del inmueble previa declaración del incumplimiento del deber de conservación (artículo 158 c.) ó a la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución según se establece en los artículos 150, 151, y 152 de la Ley 7/2002.

Art. 1.2.7. Estado ruinoso de las edificaciones

1. Según se establece en la Ley 7/2002, se podrán adoptar las medidas oportunas en función de la situación por Ruina Urbanística (artículo 157) o por Ruina Física Inminente (artículo 159).
2. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la correspondiente situación y acordará la total o parcial demolición previa.
3. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - b) Coste de reparación de los daños superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, excluido del valor del terreno de reposición.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste lo ejecutará a consta del obligado.
Si exigiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.
4. La consideración, supuestos y procedimiento de declaración de ruina se atenderá, en todo caso, a lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística (en lo no derogado por el R.D. 304/1993), en la Ley 16/1985, de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, en la Ley 1/1991, de 3 de Junio de Patrimonio Histórico de Andalucía (en particular el art. 37) y el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Y cuantas otras legislaciones vigentes en materia de patrimonio se establezcan a nivel Estatal y Autonómico.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DIVISION URBANÍSTICA DEL SUELO DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. NORMAS DE URBANIZACION Y NORMAS DE TRAMITACION

CAPITULO 1: REGIMEN URBANISITICO DEL SUELO Y DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 2.1.1. Régimen Urbanístico del Suelo

1. El Régimen Urbanístico del Suelo y, en consecuencia, el de la propiedad, se establece en virtud del contenido de los artículos 7 al 11 de la Ley 6/98, artículos 5 al 12 de la Ley 1/1997 y en el Título II de la Ley 7/2002, mediante:
 - a) La Clasificación del Suelo, con expresión de tipos y categorías adoptadas.
 - b) La Calificación del Suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.

Art. 2.1.2. División del Suelo por su clasificación: Clases y categorías

1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El suelo del término municipal se clasifica en las siguientes clases y categorías:
 - a) Suelo No Urbanizable: constituido por los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planos de Ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de

riesgos naturales contemplados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo constituirán Suelo No Urbanizable aquel que el PGOU considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano y, con carácter general, todos aquellos cuyas características coincidan con las detalladas en el artículo 46 de la Ley 7/2002.

De conformidad y en aplicación de los criterios anteriores, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación específica.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

- b) Suelo Urbano: es aquel suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, por estar consolidado por la edificación al menos en sus 2/3 partes, así como, aquellas que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo y todos los suelos que se encuentren en alguna de las circunstancias descritas en el apartado 45 Ley 7/2002.

Se establecen las siguientes categorías en Suelo Urbano:

- Suelo Urbano consolidado; integrado por los terrenos que cumplan alguna de los criterios anteriormente comentados y no deban quedar comprendidos en la siguiente categoría.
- Suelo Urbano no consolidado; que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Además el PGOU distingue dos categorías de suelo urbano:

- Suelo Urbano Consolidado con Zonas de Ordenanza, que no precisan desarrollo de planeamiento o gestión previos.
- Suelo Urbano No Consolidado con Unidades de ejecución, que corresponden a aquellas áreas que precisan de planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación. (Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización)

- c) Suelo Urbanizable: aquel que por no tener consideración de urbano o no urbanizable, podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos por el PGOU y todos los suelos que se encuentren en alguna de las circunstancias descritas en el apartado 47 Ley 7/2002. Se divide en las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Suelo Urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

- Suelo Urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.
2. El régimen particular de cada uno de ellos se establece en los Títulos VII, VIII y IX de estas Normas Urbanísticas.
 3. Los ámbitos de cada clase y categoría de suelo figuran en el plano de clasificación del suelo del término municipal y del núcleo urbano y en lo que correspondan en los planos de escala más detallado.

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

1. Mediante la calificación, el PGOU, determina la asignación de usos globales y pormenorizados y su intensidad, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas cada una de ellas a uso e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela. La intensidad es la superficie del suelo afectada por el uso.
2. Los usos globales son en suelo urbano y urbanizable los siguientes:
 - a) De carácter dotacional o servicio público:
 - Equipamiento.
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Viario y comunicaciones.
 - Infraestructuras.Entre ellos hay que distinguir los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como sistemas locales, dada su forma de gestión y áreas a la que dan servicio. También cabe distinguir si son de titularidad pública o privada.
 - b) De carácter particular: Estrictamente lucrativo.
 - Residencial.
 - Industrial.
 - Centros y Servicios Terciario.
3. En suelo urbano las normas asignarán usos pormenorizados a cada solar.
4. En suelo urbanizable las Normas asignarán usos globales que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, y establecerán determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.
5. En suelo no urbanizable las Normas regulan los usos globales, asignando usos característicos a cada categoría diferenciada dentro de él.

En suelo no urbanizable se consideran los siguientes usos característicos:

 - Agropecuario.
 - Actividades extractivas.
 - Transformación de productos agropecuarios.
 - Ocio ligado al medio natural.Todos estos usos se analizan pormenorizadamente en el Título VII de las presentes Normas.

Art. 2.1.4. Régimen Urbanístico del suelo no urbanizable

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a su utilización impuestas por el PGOU no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.
2. Su destino, prohibición y autorización será lo establecido para el régimen del suelo no urbanizable en el artículo 52 de la Ley 7/2002.
3. El suelo no urbanizable se ordena:
 - Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
 - Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
 - Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
 - Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
 - Teniendo en cuenta el artículo 45 de la Constitución Española: "Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida..."

- Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aún siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en el suelo no urbanizable.
- Teniendo en cuenta las normativas sectoriales que le sean de aplicación:
 - Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1.973 y Ley 19/1.995 de la Modernización de las Explotaciones, así como la Resolución de 4 de Noviembre de 1.996, de la Dirección General de desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.
 - Ley 4/1.989 Conservación de los Espacios Naturales, flora y fauna.
 - Leyes de aguas, carreteras, medio ambiente,....
 - Legislación vigente en materia de Turismo Rural.
- La preceptiva medida medioambiental de delimitar las lindes de toda nueva parcelación rústica mediante setos vivos. Pasará a participar como condicionado de la declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, o bien de la licencia municipal de parcelación rústica si así se regula por la normativa urbanística municipal, en aplicación del artículo 259.3 del TRLS aprobado parcialmente como Ley 1/1997 por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 2.1.5. Régimen Urbanístico del suelo urbanizable

1. En el suelo urbanizable el PGOU determinarán el aprovechamiento urbanístico, su sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
2. En función de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado ó de suelo urbanizable ordenado, la regulación sobre el régimen del suelo urbanizable se establecerá según los artículos 53 y 54 de la Ley 7/2002, respectivamente. El Suelo Urbanizable no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos que se desarrollan en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Aprobación definitiva del Plan Parcial cuando proceda.
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación cuando proceda.
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización cuando proceda.
 - Estar ejecutada la infraestructura básica de acuerdo con lo establecido en el correspondiente Plan de Etapas del Plan Parcial cuando proceda.
3. La ordenación del suelo urbanizable se realiza:
 - Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos, aprovechamientos y tipologías que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial cuando proceda.
 - Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación y usos, que deberá desarrollar el Plan Parcial cuando proceda.
 - Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.
4. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado:
 - Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la Ley 7/2002.
 - Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la ley 7/2002 para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.
5. Régimen del suelo urbanizable ordenado:
 - En todo lo referente a determinaciones derivadas de la aprobación de la ordenación detallada del suelo, cesiones a favor del municipio y posibilidades de edificación y urbanización, se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 54 de la Ley 7/2002.

Art. 2.1.6. Régimen Urbanístico del suelo urbano

1. En suelo urbano el PGOU define la ordenación, aprovechamiento y uso para cada una de las parcelas.
2. En el suelo urbano Consolidado - de las áreas de ordenanza -, el PGOU asigna ordenanzas que definen uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno.

3. En el suelo urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución, el PGOU establece la ordenanza de aplicación y su regulación individualizada, así como la figura de planeamiento, si es el caso, que ha de desarrollarla, el aprovechamiento, sistema de actuación, suelos de cesión obligatoria y gratuita, y capacidad de viviendas.
4. El régimen del suelo urbano no consolidado estará sujeto a las determinaciones que establece el artículo 55 de la Ley 7/2002.
5. El régimen del suelo urbano consolidado estará sujeto a las determinaciones que establece el artículo 56 de la Ley 7/2002.

Art. 2.1.7. Sistemas locales y generales

1. Son sistemas locales los suelos de uso y dominio público destinados a usos dotacionales, espacios libres o red viaria, pertenecientes a suelos urbanizables o unidades de ejecución en suelo urbano No Consolidado, así como aquellas dotaciones en suelo urbano consolidado que carecen de carácter estructurante del territorio.
Constituyen los sistemas generales los elementos de espacios libres, comunicaciones y viario, equipamiento e infraestructura que conforman la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU.
2. Los sistemas locales se regulan en el PGOU en función del uso a que se destinan, y a las condiciones tipológicas del área en que se encuentran, así como de la normativa sectorial que le sea de aplicación en lo que sea procedente.
3. El suelo de sistemas locales perteneciente a unidades de ejecución que, en el momento de la aprobación del PGOU sea de titularidad privada, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.
4. El suelo de dotaciones, espacios libres o viario se obtendrá en suelo urbano consolidado mediante permuta o expropiación.
5. La titularidad de los Sistemas Generales y Locales será pública y deberán quedar afectados al uso que establezcan el PGOU y los documentos de planeamiento y ordenación, que en desarrollo de las mismas, se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración Pública de la que dependa competencialmente.
6. El Régimen de los sistemas se desarrolla en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES SOBRE INSTRUMENTOS DE ORDENACION PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.2.1. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

1. El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central según se establece en el Título IV de la Ley 7/2002.
2. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo del PGOU en los términos previstos en la legislación.
3. El PGOU se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la Ley 1/1997, y los de gestión y ejecución establecidos en el Título IV de la Ley 7/2002.
4. Los instrumentos de planeamiento marcados en el Plano de "Régimen Urbanístico del Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo" son de obligado desarrollo del presente PGOU.
5. El PGOU se desarrollará y ejecutará mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo:
 - Normas Complementarias.
 - Planes Parciales.
 - Planes Especiales.
 - Otros instrumentos: Estudios de Detalles y Catálogos.
 - b) Instrumentos de ejecución y gestión:
 - Documentos de gestión, que comprenden proyectos de reparcelación, compensación, expropiación y delimitación de unidades de ejecución así como proyectos de parcelación.
 - Proyectos técnicos, que incluyen los proyectos de urbanización, de obras ordinarias de edificación y de instalaciones.

Art. 2.2.2. Normas Complementarias

1. Las Normas Complementarias son figuras de planeamiento con igual rango que el Plan al que complementen o sustituyan. Pueden redactarse con carácter complementario al PGOU, para regular algún aspecto no desarrollado suficientemente en este documento y que convenga regular en un momento determinado.

2. Se redactarán según las determinaciones establecidas en los artículos 74 y 79 de la Ley 1/1997 y artículos 88 y 89 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.3. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar de forma pormenorizada los sectores de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.
2. Se redactarán según lo establecido en el artículo 83 y consecuentes del T.R.L.S. 92 y Ley 1/97, artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, para su contenido y documentación.

Art. 2.2.4. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales pueden redactarse para objetivos diversos (sectorial o integral) y, por tanto, el contenido se adecuará a su objetivo específico.
Desarrollarán las determinaciones del PGOU en cualquiera de las tres clases de suelo según esos objetivos.
2. Se ajustarán a lo establecido en los artículos 84 a 90 de la Ley 1/1997, en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento, para su contenido y documentación.

Art. 2.2.5. Otros Instrumentos

Entre otros instrumentos de desarrollo del PGOU consideramos los Estudios de Detalle y los Catálogos.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán para completar o adaptar determinaciones establecidas en el PGOU o en un Plan Parcial, teniendo por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, (art. 91 de la Ley 1/1997) cuando el PGOU o el planeamiento de desarrollo no las haya señalado. En caso de realizarse propuestas de cambios puntuales de alineaciones, estas deberán contar con ficha particular y justificación de las mismas.
 - b) La ordenación de los volúmenes, según las especificaciones del planeamiento (art. 91 L.S.)
 - c) Completar la red de comunicaciones definidas en el plan que completa, con las vías interiores de acceso a los edificios (art. 65.1 c) R.P.U.).
2. Se ajustarán a lo establecido en el artículo 91 de la Ley 1/1997 y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
3. Su contenido deberá incluir cuadro de características en que recojan todos los parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.
4. Para la protección específica de monumentos, jardines, parques naturales o paisaje contemplados en el presente Planeamiento, podrán redactarse Catálogos que podrán ser incluidos en Normas Complementarias o como Documento aparte, tramitándose en este último caso como los Planes Parciales. Los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural se regirán por su legislación específica (art. 93 de la Ley 1/1997).

CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES SOBRE INSTRUMENTOS DE EJECUCION Y GESTION

Art. 2.3.1. Ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística

1. La ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados, y el cumplimiento de los deberes de cesión así como el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización (Título IV de la Ley 7/2002).
2. La ejecución del PGOU requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate (art. 96 de la Ley 7/2002).
3. Se llevará a cabo mediante:
 - a) Unidades de ejecución completas.
 - b) Intervenciones singulares (Actuaciones Simples de Viario, espacios libres y equipamiento e infraestructuras) que podrán afectar a sistemas locales y a elementos aislados.
 - c) Ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos.
 - d) O en cualquier otra forma establecida al respecto y sea de vigente aplicación por la Ley 7/2002.
4. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el PGOU, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará según lo establecido en el artículo 38 del R.G. y artículo 106 de la Ley 7/2002.

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

Se deberá especificar, para las Unidades de Ejecución de los suelos urbanos, así como para los suelos urbanizables, que su delimitación definitiva quedará condicionada a los deslindes definitivos de las posibles vías pecuarias por las que puedan verse afectados.

5. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante:
 - a) El sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística.
 - b) O mediante permutas si se llega a un acuerdo con los privados: en algunas actuaciones aisladas, como el retranqueo de algunas alineaciones se considerará la parcela aplicable a efectos de aprovechamiento urbanístico la total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueos sin necesidad de expropiación, considerándose equitativo el reparto de beneficios y cargas. (En caso de realizarse propuestas de cambios puntuales de alineaciones en el Conjunto Histórico, estas deberán contar con ficha particular y justificación de las mismas),
 - c) Por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en Suelo Urbanizable.

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

Art. 2.3.2. Sistemas de Actuación

1. La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, cooperación o expropiación (art. 107 de la Ley 7/2002).
2. El PGOU determina el sistema de actuación para cada Unidad de Ejecución. No obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el artículo 107 de la Ley 7/2002, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 108 de la Ley 7/2002.
3. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará según lo establecido en la Ley 7/2002, el RGU y las determinaciones complementarias que el PGOU establece.

Art. 2.3.3. Sistema de Compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los sectores ó de las Unidades de Ejecución en su caso por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su coste las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda soportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular (Sección Cuarta del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2002).
2. El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución, y se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación del presente PGOU.
3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.
4. Los propietarios deberán decidir, individual o colectivamente durante el periodo de información pública, entre participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación o no participar y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución.

Art. 2.3.4. Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y es el Ayuntamiento quien ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos, optando por los sistemas de gestión directa o indirecta. (Sección Tercera del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2002).
2. La totalidad de los costes de urbanización y de gestión será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en el PGOU.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el art. 73 del RGU y el art. 123 de la Ley 7/2002.

Art. 2.3.5. Sistema de Expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una Unidad de Ejecución previamente delimitada, y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación urbanística vigente y aplicable, y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y cuanto resulte de aplicación del PGOU. (Sección Segunda del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2002).
3. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto en la legislación general.

Sección 1ª. Documentos de Gestión

Art. 2.3.6. Proyecto de Compensación

1. Es el documento mediante el cual se definen los derechos y cargas urbanísticas de los propietarios implicados en Sectores ó en Unidades de Ejecución sometida al sistema de Compensación para su gestión. El sistema de compensación se ajustará a lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo II Título V Ley 7/2002.
2. En el caso de propietario único se estará a lo dispuesto en los artículos 157.3 y 173 del RG para su contenido y documentación y en el artículo 130 de la Ley 7/2002.
3. En el caso de varios propietarios del Proyecto a que se hace referencia consistirá en un documento redactado según lo establecido en las Bases de Actuación y formulados por la Junta de Compensación que habrá de formarse de acuerdo a sus Estatutos, ajustándose a los artículos 130 a 138 inclusive de la Ley 7/2002 y 157 a 185 inclusive del RG.

Art. 2.3.7. Proyecto de Reparcelación

1. La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento adjudicando las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus derechos y teniendo por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento urbanístico, así como el que le corresponda al ayuntamiento según la Sección Séptima del Capítulo I del Título IV y el artículo 136 de la Ley 7/2002).
2. La reparcelación viene exigida con la aplicación del sistema de gestión que corresponda no pudiéndose conceder licencias de edificación y de parcelación hasta la firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la Unidad de Ejecución. Art. 100 de la Ley 7/2002.
3. Además de cuando sea necesario en Sectores ó en las Unidades de Ejecución sometidas al sistema de gestión correspondiente, procederá la reparcelación, en suelo urbano, y dentro de los ámbitos reparcelarios que el Ayuntamiento determine, para configurar el parcelario existente adaptándolo a la disposición edificatoria derivada del PGOU.
4. Cuando se den las circunstancias previstas en la Ley 7/2002 y el RGU podrán aplicarse procedimientos abreviados como la reparcelación voluntaria (art. 115 RG y artículo 104 de la Ley 7/2002), la reparcelación económica (art. 116 RG y artículo 103 de la Ley 7/2002), la reparcelación forzosa (artículo 104 de la Ley 7/2002), y la normalización de fincas (arts. 117 a 121 RG).
5. El proyecto de Reparcelación es el documento que define la Reparcelación. Se ajustará a lo establecido según la Sección Séptima del Capítulo I del Título IV y el artículo 136 de la Ley 7/2002) y los artículos 71 a 114 y 122 a 130 inclusive del RG, en todo lo que no contradiga a la Ley 7/2002.
6. No será necesaria la reparcelación en los casos previstos en el artículo 73 del RGU y así declarados por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la Unidad de Ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b y c del citado artículo 73.

7. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en la Ley 7/2002 y en los artículos 82, 83 y 84 del RG. Los planos se realizarán a escala mínima 1:1.000 y su documentación justificará la inexistencia de parcelas no edificables o sin destino específico. Deberán describir las fincas aportadas y las resultantes, con expresión de su destino urbanístico.

Art. 2.3.8. Expropiación

1. La Expropiación tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que las desarrollan, sin perjuicio de su aplicación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en general, de los deberes básicos establecidos en estas Normas.
2. Como sistema de actuación, se aplicará por Unidades de Ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas; ajustándose a lo establecido en la Sección Segunda Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2002 y en los artículos 171 a 176 inclusive de la Ley 1/1997 y en el Título V de la Ley 1/1997 siempre que estos no contradigan lo establecido en la Ley 7/2002, en lo que sea de aplicación al municipio de Setenil de las Bodegas según determinaciones de dicho texto legislativo y a lo que por remisión de éste sea de aplicación en la Ley de Expropiación Forzosa.
3. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no estén incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.
4. La Administración actuante podrá establecer la concesión administrativa según regulan los artículos 211 y 212 del RGU. Podrá optar entre los sistemas de actuación directa o indirecta, según artículos 116, 117 y 118 de la Ley 7/2002.
5. El Ayuntamiento podrá establecer la permuta de los bienes a obtener por otros de su propiedad, una vez establecida la correspondencia entre ambos siguiendo lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y bienes de los Ayuntamientos.

Art. 2.3.9. Parcelación urbanística y segregación de fincas

1. Se considerará parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen propio de suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos, artículo 66 de la Ley 7/2002. No supone redistribución de cargas y beneficios.
2. La parcelación urbanística realizada en suelo no urbanizable que de lugar a la formación de núcleo de población, según el concepto de tal situación definido en estas Normas, queda prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en el artículo 68 y 214 la Ley 7/2002 y siempre que no contradiga a la Ley anterior, en la legislación vigente y de aplicación al momento de la Aprobación Inicial del presente documento de planeamiento general (la Ley 1/1997 y el RDU)
3. Los proyectos de parcelación o segregación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia.
4. En todo caso, se ajustarán a lo establecido en los artículos 66 a 68 Ley 7/2002 y en los artículos 257, 258 y 259 de la Ley 1/1997 siempre que no contradigan a la Ley antes mencionada.
5. Los proyectos de parcelación o segregación contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria y como mínimo la siguiente:
 - a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
 - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 5% y a escala mínima de 1:1.000.
 - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
 - d) Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
 - e) Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.
6. No se permitirá ninguna segregación que de lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación.

7. Aún cuando los Estudios de Detalles y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia, del Proyecto de Parcelación correspondiente, a juicio del Excmo. Ayuntamiento.
8. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia urbanística o, en su caso, a la declaración de su innecesariedad.

Sección 2ª. Proyectos Técnicos

Art. 2.3.10. Proyectos Técnicos de ejecución material

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, públicas o privadas, se entiende por Proyecto Técnico aquel que define en su totalidad las obras o instalaciones a realizar, de modo que puedan ser ejecutadas.
2. Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de todos los nuevos suelos urbanos y urbanizables, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.
3. El contenido y condiciones que debe cumplir este tipo de proyecto se establecen en el Capítulo de Normas de Tramitación.
4. A efectos de su aplicación, el PGOU considera los siguientes tipos de Proyectos Técnicos:
 - a) Proyectos de obras:
 - De urbanización.
 - De edificación.
 - b) Proyectos de instalaciones.

Art. 2.3.11. Obras de Urbanización

1. Se distinguen cuatro tipos de proyectos de obras de urbanización:
 - a) Los Proyectos de Obras de Urbanización previstos en el artículo 98 de la Ley 7/2002 y en la Ley 1/1997 siempre que no contradiga a la Ley anteriormente mencionada que actúen como instrumentos para el desarrollo integral de la urbanización de un área de suelo urbano no consolidado o urbanizable, una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos en cada caso. En suelo urbano consolidado según se regula en el artículo 98 de la Ley 7/2002 podrá incluirse en el proyecto de edificación como obras complementarias.
 - b) Los Proyectos de Obras Ordinarias Municipales que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos de las infraestructuras y de los espacios públicos, en cualquier clase de suelo.
 - c) Los Proyectos de Obras Públicas semejantes a los referidos en el apartado b), pero atendiendo a elementos de infraestructuras en los que son competentes organismos distintos del municipal.
 - d) Los Proyectos redactados por particulares dirigidos expresamente a la urbanización de espacios privados correspondientes a obras no incluidas en un proyecto de edificación. Preferentemente deberán incluirse en éste.
2. Los Proyectos de Obras de Urbanización a que se refiere el apartado a) del número anterior se ajustarán a lo establecido en los artículos 67 y 70 del RPU y a los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002, incluso en lo que se refiere a su contenido y documentación.
3. Los Proyectos de obras ordinarias y de obras públicas se ajustarán a lo establecido en sus correspondientes legislaciones sectoriales en cuanto a su contenido y documentación, y cumplirán además las condiciones que correspondan a los proyectos de obras de urbanización.
4. Las infraestructuras asociadas al proceso de urbanización deberán asegurar la continuidad de las vías pecuarias de forma que se mantenga su funcionalidad con espacios lineales dedicados al uso público. Los sistemas generales viarios, así como los viarios interiores deberán proyectarse con pasos al mismo ó distinto nivel (en función de la importancia de la infraestructura) de forma que se garantice el tránsito, en condiciones de seguridad y comodidad, para los usuarios de las vías pecuarias.
5. En cuanto a las determinaciones sobre aspectos técnicos cumplirán lo establecido en el Capítulo 4 del presente Título "Normas de Urbanización".

Art. 2.3.12. Proyecto de obras de edificación

1. De acuerdo a los distintos tipos de obras de edificación que pueden darse, los proyectos tratarán de uno de esos tipos o de varios de ellos, condición que deberá hacerse constar en la Memoria del Proyecto, en su título y en el expediente que se tramite en el Ayuntamiento.

2. Así los tipos de obras que se distinguen son los que se especifican en el artículo 4.1.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.3.13. Proyecto de instalaciones u obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación

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

CAPITULO 4: NORMAS DE URBANIZACION

Art. 2.4.1. Ambito de aplicación

1. Las normas de urbanización que se definen en este capítulo serán de aplicación en todo el término municipal y para todos los proyectos de obras de urbanización que tengan por objeto alguno de los tipos de obras que se regulan en posteriores artículos.
2. Los proyectos de obras de urbanización se distinguen en:
 - a) Los Proyectos de Urbanización que definan la ejecución del PGOU, de los Planes Parciales, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que las desarrollen, según lo establecido en la Ley 7/2002, en el RPU y en la Ley 1/1997 siempre que no contradiga a la Ley antes mencionada.
 - b) Los Proyectos de Obras Ordinarias definidos en el art. 2.3.11 punto 1 b).
 - c) Los Proyectos de Obras Públicas, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, ya tengan carácter sectorial o se redacten como instrumento de ejecución de estas Normas.
 - d) Proyectos de Obras de Urbanización no incluidos en Proyectos de Edificación.

Art. 2.4.2. Relación con el planeamiento

Los proyectos de obras de urbanización no podrán contener, en ningún caso, determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del PGOU, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas para la ejecución material de las obras según se establece en el artículo 98 de la Ley 7/2002.

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

1. Los proyectos de obras de urbanización deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
2. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos generales y acreditar su capacidad y funcionalidad.
3. Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización serán las siguientes:
 - Excavaciones y movimientos de tierras.
 - Pavimentación.
 - Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 - Redes e instalaciones de saneamiento.
 - Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Jardinería y mobiliario en espacios libres.
 - Señalizaciones y marcas.
 - Red de telefonía y aquellas otras que se estimen necesarias.
4. Los proyectos de obras ordinarias contendrán las obras objeto de su formulación, acreditando la innecesariedad o sustitución de las obras que no sean objeto de su formulación.

Art. 2.4.4. Documentación de los Proyectos de Urbanización y Garantías

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión y complementos necesarios para la total definición de las obras a ejecutar. Según establece la el artículo 98 Ley 7/2002, la

- documentación integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.
2. En los mismos se fijarán los plazos y etapas de ejecución de las obras, y se recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
 3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 6% del presupuesto de las obras proyectadas, lo que no eximirá del pago de las tasas municipales correspondientes. Dicha garantía se cancelará o devolverá cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras.
 4. Si se autoriza la edificación simultánea a la urbanización, deberá de prestarse una fianza o garantía, en cualquiera de las firmas administrativas de la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, no menor del 15% del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto.

Art. 2.4.5. Condiciones generales

1. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras. Esto será obligatorio en todas las áreas de nueva urbanización.
2. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en esas áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.
3. En urbanizaciones de nueva ejecución se cumplirá, en cualquier caso, el Apéndice 2 sobre accesibilidad y entorno de los edificios de la NBE-CPI-96.
4. En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
5. Se recomienda, y en los casos que el Ayuntamiento lo considere conveniente, que los edificios o instalaciones de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la implantación de instalaciones de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias de la actividad, tal y como se especifica en el artículo 4.5.9. de las presentes Normas.
6. Las infraestructuras asociadas al proceso de urbanización deberán asegurar la continuidad de las vías pecuarias de forma que se mantenga su funcionalidad con espacios lineales dedicados al uso público. Los sistemas generales viarios, así como los viarios interiores deberán proyectarse con pasos al mismo ó distinto nivel (en función de la importancia de la infraestructura) de forma que se garantice el tránsito, en condiciones de seguridad y comodidad, para los usuarios de las vías pecuarias.

Art. 2.4.6. Condiciones de trazado de la red viaria

1. En la red viaria se distinguen los siguientes tipos a considerar:
 - a) Viario rodado y peatonal.
 - b) Viario de circulación compartida.
 - c) Viario peatonal.
 - d) Aparcamientos.
2. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficós peatonales tales como aceras y cruces.
4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
5. No se permite la apertura de vías en fondo de saco, excepto en los casos que la orografía existente así lo exija y siempre con la aprobación del Ayuntamiento.
6. Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo).
7. Debido a las condiciones singulares de la orografía propia de Setenil las condiciones generales, que a continuación se desarrollan, se aplicarán al suelo urbanizable pudiendo en suelo urbano existente modificarse si así lo obligase las pendientes del terreno, y siempre con la aprobación expresa del Ayuntamiento.

8. Las infraestructuras asociadas al proceso de urbanización deberán asegurar la continuidad de las vías pecuarias de forma que se mantenga su funcionalidad con espacios lineales dedicados al uso público. Los sistemas generales viarios, así como los viarios interiores deberán proyectarse con pasos al mismo ó distinto nivel (en función de la importancia de la infraestructura) de forma que se garantice el tránsito, en condiciones de seguridad y comodidad, para los usuarios de las vías pecuarias.

Art. 2.4.7. Condiciones del Viario rodado y peatonal de Nueva Formación

1. Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:
 - a) El ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores, se fija en nueve (9) metros.
 - b) La calzada no podrá ser inferior a seis (6) metros para las vías de doble sentido de circulación, y a tres y medio (3,50) metros para las de sentido único.
 - c) Los aparcamientos en fila tendrán un ancho de 2,20 m y de 4,5 en batería.
 - d) Las aceras tendrán un ancho mínimo de (1,50) un metro y medio y tendrán la eliminación de las barreras urbanísticas según se establece en el decreto 72/1.992.
 - e) La pendiente longitudinal máxima será del 10%, siendo la mínima del 1%.
 - f) La pendiente transversal máxima será del 2%.
 - g) La altura del bordillo será de 0,14 m máximo. En las zonas ya consolidadas se estará de forma orientativa o de recomendación en lo aquí dispuesto.
2. Cuando las aceras tengan una dimensión superior a uno y medio (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se podrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un (1) metro.
3. La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.
4. En pendientes superiores al 10% se empleará pavimento antideslizante.
5. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos y veinte (2,20) metros por cuatro y medio (4,50) metros, y de dos y medio (2,20) metros por cuatro y medio (4,50) metros en batería. El tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) metros por diez (10) metros. La dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos para minúsculos será de (3,30) tres metros y treinta centímetros por cinco metros (5 m) y siempre cumpliendo el número mínimo según el reglamento de planeamiento. El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² de edificación, en aplicación de lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares del Uso garaje y aparcamiento definidos en el Título V de las presentes Normas.
6. Sin perjuicio de que se fijen condiciones particulares para casos concretos, a cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:
 - a) Para las calzadas:
 - a.1) Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:
 - Terreno compactado al 90% PN.
 - Base de 20 cm de zahorra artificial.
 - Riego de imprimación.
 - Capa intermedia de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico “Tipo III”.
 - Riego de adherencia.
 - Capa de rodadura de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico “Tipo IV”.
 - a.2) Para las calzadas con tratamiento de hormigón:
 - Terreno compactado al 90%.
 - Base de 15 cm de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.
 - Losa de 15 a 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 Kg/m² con juntas cada 5 m.
 - a.3) Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.
 - b) El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.
 - c) El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-200) de diez (10) cm de espesor o bien

mediante una solera de quince (15) cm de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 m.

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

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

Art. 2.4.8. Condiciones del viario de circulación compartida

1. No se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que se evitará la impresión de separación entre calzada y acera. Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.
2. Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del vehículo, siempre que la sección de la calle sea suficiente.
3. El ancho mínimo será de 6 metros para las vías de nueva creación, y el existente para aquellas que estén consolidadas.
4. La pendiente longitudinal máxima se establece en el 10%. Cuando, las pendientes superen el 10% se empleará pavimento antideslizante.
5. Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan y siempre de las especies autóctonas de la zona.

Art. 2.4.9. Condiciones del viario peatonal

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

Art. 2.4.10. Condiciones de las áreas de aparcamiento

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso. Atendiendo a las peculiaridades de la trama viaria de Setenil implantada en una orografía singular, se admitirán plazas de aparcamiento de inferiores dimensiones en el suelo urbano consolidado y siempre que se emita informe favorable por el Ayuntamiento a la justificación de la propuesta.
2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,20x4,50 m y de 2,20x4,50 m en batería y de 3x10 m para camiones.
3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
4. Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción, para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con treinta (3,30) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.
5. Respecto a los materiales se atenderán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de 5,00x5,00 metros.
6. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m² de edificación o por cada vivienda.

Art. 2.4.11. Condiciones del Abastecimiento de Agua

1. En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consumo medio diario se ajustará a los siguientes valores de cálculo:
 - a) Para áreas residenciales: 250 litros/habitante/día, con factor punta de 1,7, considerando un número de habitantes de 4 por vivienda.
 - b) Para áreas industriales: 0,5 litros/segundo/ha., con factor punta de 2,3.El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para acercar hasta la parcela en cuestión las conducciones necesarias.
2. La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación deberá ser de una atmósfera.
3. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
4. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
5. La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie y bajo acera podrá ser de hasta sesenta (60) cm; si no pudiera respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán tomarse las medidas de protección especiales necesarias.
6. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.
8. Si el suministro se realiza mediante pozos deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales mediante los correspondientes análisis químicos y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en la materia.
9. En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 m y cada 200 m bocas de incendios.

Art. 2.4.12. Condiciones de la red de saneamiento

1. El sistema de saneamiento de los nuevos desarrollos deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a la estación depuradora existente. También deberán establecerse los mecanismos necesarios para proceder a la instalación progresiva de una red separativa de aguas pluviales y residuales en Suelo Urbano, debiendo reconducirse igualmente esta última a la estación depuradora existente.
2. Dado que actualmente se cuenta en el municipio con una red de alcantarillado de tipo unitario, la determinación anterior podrá ser justificada con el establecimiento de una red unitaria mientras que no exista un deseo de cambio de red unitaria a separativa en los tramos previos a la estación depuradora y conecten estos tramos a su vez con los nuevos suelos desarrollados ó las nuevas renovaciones de las instalaciones unitarias de saneamiento existentes que discurran por suelo urbano. Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.
3. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la no necesidad de depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración y del tipo de actividad industrial.
4. La red de alcantarillado en todas estas actuaciones se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de un vertido de efluentes eventual que no cumplan los parámetros establecidos en la normativa legal, mediante la instalación de medidores.
5. La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/seg.
 - b) Cámaras de descarga con capacidad de:
 - 0,50 m³ en cabecera.
 - 0,30 m³ en alcantarillado.
 - 1,00 m³ en restantes.
 - c) Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y a una distancia igual ó inferior a cincuenta metros (50 m.) en los tramos rectos.
 - d) Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximos posible a los cauces naturales.

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

Art. 2.4.13. Condiciones del suministro de energía eléctrica

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
2. En suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.
3. Los proyectos de urbanización que se ejecuten en suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas para el suelo urbano.
4. En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección en el caso de medio y alta tensión.
5. Cuando sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.
6. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y acordes con el entorno. En suelo no urbanizable podrán situarse a la intemperie.
Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.
7. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización, que permita su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

Art. 2.4.14. Condiciones del alumbrado público

1. El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:
 - En viario principal: 10 lux.
 - En viario secundario: 8 lux.
 - En calles peatonales: 5 lux.
 - En espacios libres y paseos: 12 lux.
2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de 18 años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a 15 años en las de tráfico peatonal.
Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.
3. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.
4. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en zonas con arbolado o aceras de anchura superior a 2 metros, excepto cuando se utilicen brazos murales como soporte, y siempre que se grapen a fachada.
6. En los sectores de desarrollo de suelo urbanizable se instalarán bombillas de bajo consumo.

7. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Art. 2.4.15. Condiciones de diseño de los espacios libres

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

Art. 2.4.16. Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
3. Se preverán espacios específicos para alojar contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

Art. 2.4.17. Supresión de barreras físicas

1. Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.
2. Se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

CAPITULO 5: NORMAS DE TRAMITACION

Art. 2.5.1. Alcance y Contenido

1. Se regulan en este capítulo las condiciones que han de regir la tramitación de documentos en desarrollo de estas Normas y las referentes al régimen de intervención en la edificación y uso del suelo. En todo ello se cumplirá lo dispuesto en la legislación de régimen local vigente en la materia y las determinaciones aquí establecidas.
2. La competencia municipal en materia de intervención del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.
3. La intervención municipal del uso del suelo y edificación se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
 - a) Ofrecer información urbanística y tramitación de los planes de desarrollo, documentos de gestión y proyectos de urbanización.
 - b) Licencias urbanísticas.
 - c) Ordenes, de ejecución o de suspensión de obras.
 - d) Inspección urbanística.
4. En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización, u Obra concretos), en cumplimiento de lo relativo al Plan Hidrológico de Cuenca, se tendrá en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:
 - a) Relativo a Zonas de Servidumbre: Se presumen afectadas. Se deberá respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).

- b) Relativo a Zonas de Policía: Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento): obras que alteren sustancialmente el relieve natural, construcciones de todo tipo, provisionales ó definitivas; extracciones de áridos; acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos turísticos; otro uso ó actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
- c) Relativo a Zonas Inundables: Se ignora su afección, aunque no se presume. Caso positivo, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio, y O.M. de 13-08-99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del Art. 67.5 de dicho Plan, para lo cual y de acuerdo con el Art. 28-2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio), las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.
- d) Relativo a cauces de DPH: Se presumen afectados, Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso ó las obras dentro el cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).
- e) Relativo a aguas superficiales: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
- f) Relativo a aguas subterráneas: Se presumen afectadas. Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7000 m³/año (Art. 184 al 188 del Reglamento), ó realizar la comunicación para volumen inferior a 7000 m³/año (Art. 84 al 88 del Reglamento).
- g) Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo ó indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales ó cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (Art. 100 al 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio). En relación a la ampliación de la EDAR, y a fin de minimizar el vertido de las aguas se propondrá el reciclado de las aguas depuradas destinándolas para su empleo agrícola.

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

Art. 2.5.2. Información al público sobre el planeamiento vigente

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente PGOU, de los planes que las desarrollen y de los proyectos de gestión y urbanización en la Oficina Técnica del Ayuntamiento y dentro del horario que se determine.
2. Para este fin, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de las modificaciones en curso.
3. Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.
4. El Ayuntamiento podrá crear una Ordenanza específica para regular la información al público.
5. Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente suscritas por el interesado o su representante y deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.
6. Toda persona podrá solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, que deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente.
7. Los informes por escrito, así como la expedición de licencias y otros documentos como copias de planos y similares, devengarán los impuestos y tasas correspondientes, según establezca el Ayuntamiento a través de la debida ordenanza específica.

Art. 2.5.3. Cédula urbanística

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.

2. Su contenido será el determinado por el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento. Contendrá la indicación expresa de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.
3. La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el Ayuntamiento y expedida por el Secretario.

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

1. Para los instrumentos de planeamiento y ordenación de gestión señalado en el capítulo 2 y 3 de este Título se estará, a lo establecido en la legislación urbanística vigente en materia relativa a su tramitación.
2. Para los Proyectos de Obras de Urbanización no será precisa solicitud de licencias de obras, entendiéndose concedida ésta con la aprobación definitiva de los mismos, sin perjuicio del pago del impuesto por obras correspondiente independientemente de las tasas municipales debidas por su tramitación.
3. Para los Proyectos de Obras Públicas se requiere solicitud y concesión expresas de licencias de obras, actuando conforme lo que se establece a continuación para el régimen general de licencias de obras de edificación y de actividades e instalaciones, sin perjuicio de la excepción de pagos de tasas o impuestos que disfruten.
4. El Ayuntamiento podrá requerir, cuando así lo considere conveniente, el establecimiento de plazos determinados para la presentación de documentación o la ejecución de determinadas cesiones u obras contenidas en los mencionados documentos, estando de forma general a lo dispuesto en la Ley 1/1997.

Art. 2.5.5. Interpretación del planeamiento

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

Sección 2ª. Licencias urbanísticas

Art. 2.5.6. Actos sujetos a licencia

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto o documentación requerida fuera conforme por la ordenación urbanística aplicable.
2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica aplicable por la materia de que se trate, los siguientes actos:
 - a) Parcelaciones y segregaciones de fincas.
 - b) Obras de urbanización.
 - c) Obras de edificación, que comprende las de nueva planta, de ampliación, reforma o adaptación, conservación, restauración y rehabilitación.
 - d) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
 - e) Primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones y modificación de uso de los mismos.
 - f) Apertura de actividades.
 - g) Legalización de cualquiera de las obras, usos y actividades del presente artículo.
 - h) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
 - i) El uso o instalación del vuelo sobre las edificaciones, viarios o espacios libres de toda clase existente, tales como tendido aéreo de cables, conducciones, antenas u otros montajes sobre edificio.
 - j) Instalación de grúas y andamios.
 - k) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
 - l) Extracción de áridos y explotaciones análogas.
 - m) Tala o destrucción por otros medios de árboles, de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
 - n) Instalaciones de redes de servicio, ya sean áreas, en superficie o subterráneas, y su modificación.
 - ñ) Las instalaciones subterráneas, cualquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.

- o) Las obras e instalaciones de carácter provisional, según lo establecido en el art. 136 de la Ley 1/1997 y en artículo 169 del Título VI de obligado cumplimiento de la Ley 7/2002.
- p) Todas aquellas actuaciones previstas en el P.E.P.M.F. de la Provincia de Cádiz.
- q) Otras actuaciones y obras auxiliares o complementarias de la urbanización de la edificación, cuando no estén contempladas expresamente en los proyectos de obras (en cuyo caso se considerarían concedidas dentro de la licencia de esta) ya sean provisionales como permanentes.

Y todos aquellos actos para los que sea exigida por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuese de aplicación.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas no municipales, aún cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos específicos previstos en el artículo 244 de la Ley 1/1997 cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público o que afecten directamente a la defensa nacional.

Los actos indicados en el apartado anterior que sean promovidos por una Administración pública ó sus entidades adscritas ó dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística, según se establece en el artículo 170 de la Ley 7/2002.

Del mismo modo, en dicho artículo se establece que están exentos de licencia urbanística, los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La administración promotora deberá acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación y cuanto se establece al respecto en la Ley 7/2002.

3. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá licencia para ellas, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
La falta de autorización o concesión, o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
4. El Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de la licencia si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público, y si existen indicios de que la propiedad pudiera ser pública, necesitando el solicitante presentar la documentación que acredite la propiedad privada.

Art. 2.5.7. Competencia y Contenido de la licencia

1. La competencia para otorgar la licencia corresponde en general al Alcalde, que podrá delegarla a la Comisión de Gobierno, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.
El artículo 171 de la Ley 7/2002, establece que la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.

2. Contenido implícito:

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

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

Y en todo aquello de obligado cumplimiento establecido en el artículo 172 y restantes del Título VI de la Ley 7/2002.

3. Contenido explícito:

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

La licencia incluirá la correspondiente cláusula de caducidad según se establece en el artículo 173 de la Ley 7/2002.

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

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

1. Las solicitudes habrán de ir acompañadas de la correspondiente documentación que sirva para definir y ubicar correcta y exactamente la obra o actividad pretendida y conocer si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Se definirán suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno según se establece en el artículo 172 de la Ley 7/2002.
2. Dicha documentación deberá contener Proyecto Técnico, según la entidad de la obra o actividad pretendida y según corresponda de acuerdo con lo establecido al respecto en el Título VI de la Ley 7/2002.
3. Sin perjuicio de las determinaciones mínimas que se establecen en estas Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá redactar unas ordenanzas en las que se detalle la documentación a exigir en cada caso que podrán modificar incluso las aquí fijadas sin que ello constituya modificación del PGOU.
4. Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes y visados por el colegio profesional correspondiente, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles todo ello conforme a la legislación en vigor.
5. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella, como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación Municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

Art. 2.5.9. Procedimiento de concesión de licencia

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se contienen en estas Normas.
Así se estará a lo dispuesto en los artículos 242 de la Ley 1/1997, artículos 4 y 8 del RDU y artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la Norma 8.2 del Plan Especial del Medio Físico, y la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos y art. 70 y 71 de la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común y siempre de acuerdo a lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2002.
Se estará además, a lo dispuesto en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, que en todo caso habrá de adaptarse a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.
2. El Ayuntamiento podrá redactar unas Ordenanzas que complementen estas Normas Urbanísticas, a fin de regular aspectos no contemplados o insuficientemente desarrollados en ella.
3. La denegación de licencias deberá ser motivada, y deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas Urbanísticas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.
5. Los solicitantes podrán pedir la subrogación para la obtención de licencia a los órganos autonómicos pertinentes en caso de que el Ayuntamiento no conteste en los plazos previstos (1 mes en obras menores y 2 meses en obras mayores).
6. Los plazos previstos en la Ley y Normas para el otorgamiento de las licencias se entenderán iniciados una vez que la solicitud venga acompañada de la documentación requerida.

Sección 3ª. Las Licencias de Obras**Art. 2.5.10. Licencias de obra de edificación: Obras menores**

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

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

1. Se entiende por obra mayor:
 - Las de nueva planta y ampliación en cualquier caso; y las de reforma, conservación y demolición que afecte a la estructura, cubierta y/o fachada del edificio, a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición del material de cobertura en las segundas y de carpintería y acabado en las terceras.
 - Las englobadas en obra menor que alcancen una determinada entidad económica o volumen de obra compleja, a juicio del Excmo. Ayuntamiento.
2. La solicitud de licencia de obras de edificación deberá acompañarse de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá contener como mínimo memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, plano de situación, planos en que se grafíe la actuación y presupuesto de la misma. Todos los documentos se redactarán con el nivel de detalle suficiente de acuerdo con las características de la obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.
3. En obras de nueva planta, y en aquellas obras en edificios que el Ayuntamiento estime necesario, los proyectos incorporarán como anexo la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución si fueran procedentes según las características de la obra. Estas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas. Así mismo se incorporará Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de la obra.
4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige cumplir con la Ordenanza Fiscal correspondiente y acreditar los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b) Hallarse cumplidos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos, correspondientes a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c) Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a la legislación urbanística y las presentes normas.
 - d) Obtención de la licencia de apertura, si lo que requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o conexiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
5. No obstante lo establecido en el apartado 3.d) anterior, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
6. La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos a las especificaciones constructivas o de materiales, precisa modificación de la licencia.
7. Las licencias de obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:
 - a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
 - b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la licencia.
 - c) En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
 - d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

- e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del constructor y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.

Art. 2.5.12. Licencias de obras con eficacia diferida

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

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

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

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

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

3. Será, en cualquier caso, obligatorio la obtención de la oportuna "Acta de Inicio de Obras".

Art. 2.5.13. Transmisión de licencias

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

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

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

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

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo:

- a) Si no se inician las obras en el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la fecha del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.
- b) Si, comenzadas las obras, quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses, se podrá solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución marcados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no se cumple el plazo de terminación de las obras. De no haberse producido prórroga anterior, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.
- e) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a 6 meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

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

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

3. La caducidad, suspensión o paralización de licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo el interesado iniciar o reanudar actividad alguna salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el valor de la edificación ejecutada, previa autorización u orden de la Administración. En caso de urgencia podrá obviarse este permiso previo pero notificándolo debidamente. En cualquier caso el interesado será responsable del buen estado de conservación y seguridad de las obras realizadas.
4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, salvo los referidos de seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades que procedan.
5. Y en todo lo establecido al respecto en el artículo 173 de la Ley 7/2002 sobre eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.
6. Aquellas licencias urbanísticas que fuesen disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan aún concluido se regirán según se establece en el artículo 174 de la Ley 7/2002.

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

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

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

1. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.
2. A la finalización de las obras sus responsables deberán:
 - a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
 - b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos, sin perjuicio de las cargas de urbanización que le hubieren sido exigidas.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos o del medio natural, hubiesen sido afectados por las obras.
 - d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.
3. No se concederá licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
4. Los promotores de cualquier obra o acto de intervención en la edificación o el suelo (sea cual sea su clasificación) se consideran como responsables de la reposición a su estado original de cualquiera de los elementos de la urbanización o del medio natural que se ve afectado por su actuación, sin perjuicio del deber de urbanizar.
5. Al tal efecto el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de fianza en metálico o mediante aval bancario por el importe que estime oportuno y según valoración justificada que asegure la total reposición pretendida.
6. Su devolución se hará una vez inspeccionadas e informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales las obras necesarias de reparación (el aval deberá tener validez expresa hasta tal fecha).
7. La prestación de tal fianza se hará una vez concedida la licencia o servicios oportunos y siempre antes de comenzar las obras o actuaciones de que se trate para lo que se establecerá esa condición en el contenido de la licencia quedando suspendido los beneficios de la licencia hasta su cumplimiento.

Art. 2.5.17. Licencias de edificación y urbanización simultáneas

1. En virtud de lo previsto en el artículo 33 de la Ley 1/1997 y en la Ley 7/2002, sin perjuicio del momento en que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras de edificación en parcelas que no alcancen la condición de solar, incluso si están incluidas en el ámbito de una Unidad de Ejecución.
2. Para ello deberá asegurarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización, según lo previsto en los artículos 40 y 41 del RGU, debiéndose indicar expresamente estas

condiciones en el acto de concesión de licencia. No obstante, la no indicación expresa no eximirá al interesado de su cumplimiento.

Art. 2.5.18. Acta de Inicio de Obras: Señalamiento de alineaciones y rasante

1. Cualquier persona podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar. Ello se efectuará el día y hora previamente señalados y notificados por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.
2. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente marcadas y materializadas.
La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera, al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.
3. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.
4. El señalamiento de las alineaciones y rasantes oficiales podrá instarse por oficio.
5. Las propuestas de cambios puntuales de alineaciones en el Conjunto Histórico deberán de contar con ficha particularizada y justificación de la misma.

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

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 1/97 y en el artículo 169 de la Ley 7/2002, el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en dicho artículo y siempre que no hubieran de dificultar la ejecución de los Planos, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.
2. La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se deriven de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición así lo acordase el Ayuntamiento.
3. Las licencias así concedidas solo serán eficaces con la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por parte del interesado, a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso. Este extremo deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.

Sección 4ª. Licencias de uso

Art. 2.5.20. Licencia de uso: ocupación y apertura

1. La licencia de uso tiene por objeto autorizar instalación y/o la puesta en uso de los edificios o instalaciones previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias concedidas (licencias de obras) y de que se encuentran debidamente terminadas y aptos para su destino según las condiciones urbanísticas y sectoriales de aplicación.
2. Deberán haberse realizado todas las cesiones de suelo y ejecutado todas las obras de urbanización que sean previas conforme lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
3. Su obtención será condición imprescindible para la contratación y concesión de los servicios de agua, luz, teléfono y cualquier otra que establezca el Ayuntamiento.
4. La obtención de la licencia de uso no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Las licencias de uso se subdividirán, según el uso de la edificación en:
 - a) Licencia de ocupación para el uso residencial y usos similares.
 - b) Licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad que a su vez se subdivide en permiso de instalación y en permiso de funcionamiento de la actividad.

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

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios una vez ejecutadas las obras.
2. Las obras sujetas a licencia de ocupación serán:
 - a) La primera ocupación de las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación.

- b) La nueva ocupación de edificios que han sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.
3. La concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos:
- a) Certificación final de obras suscritas por la Dirección Facultativa de las mismas donde, además, se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada, y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
- b) Proyecto final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras, si éstas hubiere sufrido alguna alteración, y que no incurra en los supuestos que precisan solicitud de modificación de licencia.
- c) Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
- d) Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considerase preciso.
- e) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
- f) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
4. La Licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de la licencia de ocupación por el transcurso de los plazos no legitima las obras o usos que sean contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.
5. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuere preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
6. Las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos: agua, saneamiento, electricidad y teléfono, no podrán dar servicio a la edificación mientras tanto no se obtenga la licencia de ocupación.

Art. 2.5.22. La Licencia de apertura de actividades

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la implantación y puesta en uso de actividades e instalaciones, así como las ampliaciones o modificaciones que se realicen en las mismas.
2. La licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se subdivide en:
- a) Permiso de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
- b) Permiso de funcionamiento, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
3. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
4. La concesión de licencia de apertura (instalación y funcionamiento) estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
5. Están sujetas a licencia de apertura:
- a) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- b) La modernización o sustitución de instalaciones que supongan modificación de las características técnicas de las mismas, o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes que requiera modificación de la licencia de apertura.
6. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal. Salvo en aquellos casos en que expresamente venga exigido por una norma de rango superior, la obtención de licencia de apertura no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

7. Las actividades ajustadas por la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.
 8. Toda actividad o instalación con licencia de apertura que esté en funcionamiento o haya dejado de ejercerse con anterioridad a 6 meses como máximo, y cuya única variación sea el cambio de titularidad y no conlleve obras, se tramitará bajo este concepto sin más que su notificación al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se deriven.
Cualquier otra variación se considerará como modificación de la actividad, debiéndose tramitar conforme si se tratara de una nueva actividad, con la documentación que le sea exigible en virtud de ello y la liquidación de tasas e impuestos que le sean de aplicación.
Si se pretende realizar obras, sin perjuicio de la anterior, deberá valorarse por los técnicos municipales si es necesaria una nueva tramitación del expediente de apertura según la envergadura de éstas.
 9. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.
- 2.5.22.1. Clasificación de actividades e instalaciones
1. Las actividades e instalaciones necesarias de licencia de apertura se clasifican en:
 - a) INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - b) CALIFICADAS: las comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.
 2. El RAMINP y el RGPEP.
 - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) queda no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y se considera como normativa sectorial complementaria.
 - El Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, se considera como normativa sectorial a aplicar, mientras que no quede derogado, a las actividades o instalaciones que le sea de aplicación y no contradiga lo establecido en la Ley 7/1994 y sus reglamentos, aplicándose las normas particulares de diseño previsto en el mismo y en estas normas.
 3. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, le sea de aplicación y en todo lo previsto en estas normas.
 4. Las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
 5. Las actividades CALIFICADAS en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:
 - a) Actividades incluidas en el ANEXO 1, las cuales necesitan EVALUACION de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de Diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de medio Ambiente. El órgano ambiental competente en el otorgamiento de Evaluación ambiental es la Consejería de Medio Ambiente que tendrá la competencia para tramitar y resolver el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, atribuyéndose a los Delegados Provinciales cuando se trate de actuaciones que afecten a la provincia y a los Directores Generales de Protección Ambiental cuando en ámbito afecte a varias provincias.
 - b) Actividades incluidas en el ANEXO 2, a las cuales procede INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1.996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente. El órgano ambiental competente para la emisión del Informe Ambiental es la CMA.
 - c) Actividades incluidas en el ANEXO 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y a los que procede la CALIFICACION AMBIENTAL siéndole de

aplicación el Título II DE LA Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA 11 de Enero de 1.996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento. Las competencias para la tramitación de tales actividades son municipales.

2.5.22.2. El permiso de instalación de la actividad

1. Mediante ella se autoriza previamente la implantación, ampliación o modificación de la actividad o instalación pretendida.
2. Si no es necesario la realización de obra alguna se tramitará conjuntamente con el permiso de funcionamiento denominándose licencia de apertura todo el procedimiento.
3. Si son necesarias obras, se estará a lo dispuesto en el punto 2.5.22 párrafo 3, por lo que será necesario la obtención de licencia para tales obras.
4. Sin perjuicios de que existan obras para las cuales será necesaria la presentación que se requiera en relación a la licencia de obra, el documento a presentar contendrá las medidas correctoras y de seguridad que correspondan al tipo de instalación o actividad con justificación expresa de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación, especialmente en cuanto a su compatibilidad de uso a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, a las condiciones de protección Contra – Incendios (CPI-96), al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a la supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 72/92 de 5 de Mayo).
5. A tenor de lo establecido en Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características y usos determinados, no se concederá la licencia de obra sin la autorización de la instalación si fuera procedente.
6. La documentación mínima a presentar por los titulares de la actividad o instalación para el permiso de instalación será:
 - a) Copia de licencia de obra del edificio o local preexistente, o la justificación de que el edificio o local tiene adquirido el derecho de la edificación, si es el caso.
 - b) Según la envergadura de las obras a realizar:
 - b.1) Proyecto técnico de obra nueva o adaptación de local, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, y suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto: comprendiendo una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materiales a utilizar, con su posible repercusión medioambiental y las medidas correctoras a emplear, ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
 - Planos con croquis de situación, emplazamiento y demás planos necesarios para el desarrollo de las obras y actividades.
 - Presupuesto, incluyendo el capítulo de maquinarias e instalaciones.
 - b.2) Plano de emplazamiento y croquis de planta de distribución con indicación del mobiliario y los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, así como una descripción detallada de la actividad con el presupuesto de las pequeñas obras a realizar.
 - c) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se halla de ejercer la actividad.

2.5.22.3. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las secciones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
 6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
 7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
 - a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
 - c) Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
 - Que se cumplan las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
 - e) Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.
 - f) Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.
 8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
 9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.
- 2.5.22.4. Licencias de aperturas sin necesidad de obras
1. Si no es necesario la realización de obra alguna para desarrollar la actividad, pretendida, o estas son de escasa entidad, se tramitará conjuntamente el permiso de instalación y funcionamiento.
 2. La documentación mínima a presentar por los titulares de la actividad o instalación será:
 - a) Certificado firmado por técnico competente donde se haga constar:
 - La seguridad estructural del edificio
 - El cumplimiento de las normas de obligado cumplimiento y en especial:
 - Las medidas contra incendios.
 - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - La supresión de barreras arquitectónicas.
 - Otras normativas sectoriales de aplicación.
 - Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de CALIFICACION AMBIENTAL, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Memoria y planos descriptivos de la actividad (E 1 : 100).
 - b) Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
 - c) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
 - d) Alta en los Impuestos de Actividades Económicas cuando corresponda y siempre de acuerdo con su vigencia (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

- e) Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y otros que el Ayuntamiento exija conveniente.
3. Las solicitudes de licencia por cambio de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, incluirá en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquel en el I.A.B. En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.
- 2.5.22.5. Procedimiento de concesión de licencia de apertura
1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de apertura se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en estas Normas.
 2. Para las actividades calificadas se estará a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como los arts. 70 y 71 de la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.
 3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento administrativo.
- 2.5.22.6. Autorización de otros organismos con competencias concurrentes
- Las autorizaciones que deban otorgar otros órganos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse en la solicitud de licencia, tanto en las de obras como en las de apertura y ocupación, no considerándose la documentación completa hasta que no se aporten aquellas a los efectos de cómputo de plazo y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

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

Art. 2.5.23. Licencias de parcelación urbanística o de segregación

1. Estará sujeta a licencia urbanística toda parcelación urbanística a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II, según se establece en el artículo 169 de la Ley 7/2002. En suelo no urbanizable será preceptivo informe del Ayuntamiento en donde se indique la innecesariedad de licencia y siempre de acuerdo a lo establecido en los artículos 66, 169 y cuantos a ello respondiese en la Ley 7/2002.
2. Con la solicitud de licencia de parcelación o de segregación se acompañarán, como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación de la finca a parcelar, justificando jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y describiendo las parcelas resultantes con expresión de su superficie, localización y condiciones de edificabilidad.
 - b) Plano de situación a escala 1:2.000; plano topográfico a escala 1:500 en el que se sitúe las lindes de la finca y se representen los elementos normales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los plazos vinculantes; y plano de parcelación a escala 1:500 indicando por parcela su superficie y edificabilidad.
 - c) Escritura de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
 - d) Y cuanto se establezca al respecto en la Ley 7/2002.

Art. 2.5.24. Documentación de otros actos sujetos a licencias

1. Otros actos sujetos a licencias son:
 - Obras de urbanización ordinarias.
 - Movimientos de tierras.
 - Demoliciones.
 - Apeos.
 - Vallados de obras.
 - Grúas torre.
2. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias o públicas, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación a escala 1:2000 en el que se localice la finca.
 - b) Proyecto técnico integrado por los documentos necesarios para los Proyectos de Urbanización, con los capítulos pertinentes salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar.
 - c) Copia del plano especial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineación y rasantes sobre el terreno, si fuese el caso.
 - d) Depósito de garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en la cuantía que se estime necesaria.
3. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras no considerada como menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento 1: 2000 con curvas de nivel.
 - b) Plano topográfico escala 1: 500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente, y las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectados por el desmonte o terraplén.
 - c) Planos de perfiles.
 - d) Memoria técnica complementaria de la documentación anterior, explicando las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
4. Con la solicitud de licencia de demolición o derribos, se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Proyecto de demolición.
 - b) Proyecto de obra nueva, puesto que no se concederá licencia de demolición si no va acompañada de proyecto de obra nueva que lo sustituya salvo en el caso de ruina inminente.
 - c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes.
- Si la demolición es de poca entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.
5. Para la licencia de apeos se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos, si así se viese conveniente por la envergadura de las obras o por estar incluidos ambos en un único proyecto.
- Cuando afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.
- Antes de comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
- En caso de urgencia por peligro inmediato se podrá disponer en el acto de los apeos y obras convenientes, bajo la dirección facultativa de la propiedad, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas y abonar los derechos que procedan y exigiéndose que se realicen los apeos u obras que se estimen.
6. Para el vallado de las obras deberá solicitarse licencia, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido o solicitado la correspondiente a la obra o simultáneamente con esta.
- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente a cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
- La instalación de la valla se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. En el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas por igual período, deberán suprimirse y dejar libre la acera al tránsito público.
7. Con la solicitud de licencia para la instalación de usos de grúas torres en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio.
Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
 - b) Certificado de la casa instaladora suscrito por técnico competente acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento.
En dicha certificación deberán recogerse las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
 - c) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria y documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
 - d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

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

1. De forma general se estará a lo dispuesto en los artículos 21, 245 y 246 de la Ley 1/1997 y a los 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes, así como a las determinaciones concretas que para ciertas actuaciones establezcan estas Normas.
2. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a:

- Imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida.
 - Exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.
 - Asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo este y clausurarla a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Art. 2.5.26. Estado ruinoso de la edificación

Respecto al estado ruinoso de la edificación se estará a lo dispuesto, además de lo contenido en las presentes Normas Urbanísticas del PGOU, en todo caso, a lo establecido en la Ley 1/1997, en la Ley 7/2002, en el Reglamento de Disciplina Urbanística (en lo no derogado por el R.D. 304/1993), en la Ley 16/1985, de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, en la Ley 1/1991, de 3 de Junio de Patrimonio Histórico de Andalucía (en particular el art. 37) y el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Y cuantas otras legislaciones vigentes en materia de patrimonio se establezcan a nivel Estatal y Autonómico.

Art. 2.5.27. Protección de la legalidad urbanística

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 248 a 256, ambos inclusive, de la Ley 1/1997, al artículo 168 y al Título VII de la Ley 7/2002, en todo lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas.
2. Las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas para restaurar el orden urbanístico infringido y la realidad física alterada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto.
3. En los supuestos de obras abusivas contempladas en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones sin la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución se impondrán, además, las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Art. 2.5.28. Inspección urbanística

1. La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios, sin perjuicio de las competencias del Alcalde.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 260 de la Ley 1/1997 y artículos 179 y 180 de la Ley 7/2002.

Art. 2.5.29. Infracciones urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en los artículos 261 a 275, ambos inclusive, de la Ley 1/97 y al Título VII de la Ley 7/2002 y en lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas y de la entidad del Municipio al que se aplica.

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

Se estará a lo dispuesto en el art. 137 de la Ley 1/1997 y Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 y en lo indicado en el art. 1.1.7. de estas Normas Urbanísticas.

En relación a la actividad se podrá conceder licencia de apertura en un edificio fuera de ordenación siempre que el uso sea permitido en la zona de ordenanza y no comporte la ejecución de obras prohibidas por el art. 137 de la Ley 1/1997 y siempre de acuerdo a la legislación vigente y aplicable, pudiendo permitirse las pequeñas obras que vienen exigidas por razones de higiene, ornato y conservación del inmueble, pero no las derivadas a la adecuación del local.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION AMBIENTAL

Art. 3.1.1. Aplicación

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

Art. 3.1.2. Legislación de aplicación

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

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre)) y las modificaciones de los Anexos según Decreto 94/2003 de 8 de Abril.
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre.
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996) y modificación de los Anexos en Decreto 94/2003 de 8 de Abril y corrección de errores en BOJA de 6 de Junio de 2003.
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de Febrero) y corrección de errores en BOJA 23 de Abril de 1996.

Y la disposición es que a tal efecto apruebe la Consejería de Medio Ambiente.

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

- La Ley 42/1975, de 19 de Noviembre, sobre derechos y residuos sólidos urbanos.
- La Ley 20/1986, de 14 de Mayo, de residuos tóxicos y peligrosos.
- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (D.D.L. 1/2001 de 20 de Julio) de Aguas.
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.

En materia forestal, serán de aplicación en todos los terrenos forestales del término de Setenil, la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su Reglamento y la Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento.

Art. 3.1.3. Responsabilidades

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

Art. 3.1.4. Protección del medio ambiente

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
 - Vertidos sólidos (basuras).
 - Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - Vertidos gaseosos.
 - Contaminación acústica y vibratoria.
 - Protección contra incendios.
 - Utilización de explosivos.

- Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.
2. Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las condiciones que se establecen a continuación.
 3. En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización, u Obra concretos), en cumplimiento de lo relativo al Plan Hidrológico de Cuenca, se tendrá en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:
 - a) Relativo a Zonas de Servidumbre: Se presumen afectadas. Se deberá respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).
 - b) Relativo a Zonas de Policía: Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento): obras que alteren sustancialmente el relieve natural, construcciones de todo tipo, provisionales ó definitivas; extracciones de áridos; acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos turísticos; otro uso ó actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.
 - c) Relativo a Zonas Inundables: Se ignora su afección, aunque no se presume. Caso positivo, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio, y O.M. de 13-08-99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del Art. 67.5 de dicho Plan, para lo cual y de acuerdo con el Art. 28-2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio), las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.
 - d) Relativo a cauces de DPH: Se presumen afectados, Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso ó las obras dentro el cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).
 - e) Relativo a aguas superficiales: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
 - f) Relativo a aguas subterráneas: Se presumen afectadas. Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7000 m3/año (Art. 184 al 188 del Reglamento), ó realizar la comunicación para volumen inferior a 7000 m3/año (Art. 84 al 88 del Reglamento).
 - g) Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo ó indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales ó cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (Art. 100 al 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio). En relación a la ampliación de la EDAR, y a fin de minimizar el vertido de las aguas se propondrá el reciclado de las aguas depuradas destinándolas para su empleo agrícola.
 4. Para aquellas actividades en las que se prevean la utilización de productos que pudieran producir contaminación de los acuíferos, se solicitará estudio hidrogeológico previo a la instalación de la misma.

Art. 3.1.5. Vertidos sólidos

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio, y demás normativas aplicables.
2. A los efectos de orientar el presente punto, los vertidos de residuos se clasifican:
 - A. Los regulados por la Ley de Protección Ambiental:
 - 1) Residuos sólidos urbanos:
 - a) Residuos sólidos que constituyen la basura domiciliaria o se generen por las actividades comerciales o de servicios, así como los procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.
 - b) Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.

- c) Escombros y restos de obras.
 - d) Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.
 - e) Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.
 - f) Residuos de actividades agrícolas entre los que se incluyen expresamente, los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie, así como los envases de productos aplicados en agricultura, excepto los que sean catalogados como tóxicos y peligrosos.
 - g) Otros residuos que deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la legislación del Régimen Local.
- 2) Residuos tóxicos y peligrosos; que son los desechos que se generan con ocasión de las actividades productoras y gestoras de residuos tóxicos y peligrosos, y a los que están caracterizados como tales por la normativa vigente (Ley 20/1986, de 14 de Mayo, de Residuos Tóxicos y Peligrosos). La competencia sobre este material corresponderá a la Agencia de Medio Ambiente.
- B. Los regulados por la Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
 - C. Los vertidos regulados en la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio, considerados como vertidos líquidos contemplados en el artículo posterior.
 - D. Los residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas o ganaderas, producidos en fase de explotación y que se depositen en SNU.
3. Las personas y entidades productoras o poseedoras de los desechos y residuos sólidos urbanos (grupo A.1) estarán obligadas a ponerlos a disposición del Ayuntamiento, en las condiciones exigidas por las Ordenanzas Municipales y por el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.
- Serán responsables de los daños o molestias causadas por los mismos hasta que se ponga a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión.
4. De conformidad con la normativa de régimen local, el Ayuntamiento está obligado a prestar el servicio de residuos sólidos urbanos.
5. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en el título V de estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos.
- Desde estas Normas no se contempla ningún punto de vertido de residuos urbanos dentro del término municipal, estando el Municipio integrado en la Mancomunidad de Municipios de la Comarca de Olvera. Tampoco se contemplan vertederos de escombros y restos de obras, los cuales no podrán realizarse en áreas delimitadas por estas Normas como suelo no urbanizable de especial protección ó preservado, en los cauces y vertientes o en áreas en que se produzca impacto paisajístico por ser visibles desde los puntos de tránsito habitual.
6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
7. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.
- No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberán ser trasladados directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrán depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.
8. Según se establece en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza para la gestión de los desechos sólidos urbanos, la Agencia de Medio Ambiente elaborará un Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el que se integrarán los Planes Directores Provinciales con la participación de las Corporaciones Locales en su elaboración.
- Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento, dentro de su ámbito de aplicación, para las personas y entidades públicas y privadas.
9. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, estando en lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.
10. El Ayuntamiento se integrará en consorcio y mancomunidad para la gestión de desechos y residuos y será la Junta de Andalucía la que promoverá o incentivará las medidas que tiendan a reducir o suprimir la producción de desechos y residuos o que permitan el reciclado o la reutilización en los propios focos de producción.

11. Respecto a los Residuos tóxicos y peligrosos, su competencia corresponderá a la Agencia de Medio Ambiente, elaborándose Planes de Gestión para su planificación, adaptándose a la legislación básica del Estado en esta materia y al Plan Nacional de Residuos Industriales.

Art. 3.1.6. Vertidos líquidos

1. Se consideran vertidos líquidos los que se realizan directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos, así como los que se llevan a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones mediante evacuación, inyección o depósito.
2. A efectos de vertidos de aguas residuales a cauces públicos regirán las normas establecidas en este capítulo, sin perjuicio de la necesidad de contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas (Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
3. El procedimiento para obtener la autorización de un vertido, se iniciará mediante la presentación de una solicitud por el titular de la actividad, concretando las características de la actividad causante del vertido, localización exacta del mismo, características cuantitativas y cualitativas de los vertidos y descripción sucinta de las instalaciones de depuración, acompañando proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.
Cuando el vertido o el sistema de depuración o eliminación propuesto se presume que puede dar lugar a la infiltración o el maceramiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos y las aguas subterráneas se habrá de aportar, además, un estudio hidrogeológico en relación con la presunta afección.
4. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.
5. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, previo a la licencia municipal, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.5 del Reglamento de Planeamiento.
6. En relación a la ampliación de la EDAR, y a fin de minimizar el vertido de las aguas se propondrá el reciclado de las aguas depuradas destinándolas para su empleo agrícola.
7. Según la actividad que se trate, se estará en lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y sus reglamentaciones.
8. En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.
En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.
9. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras aprobadas por la Resolución de 23 de Abril de 1969 y en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:
 - a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
 - b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
 - 10 cm. en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
 - d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
 - e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
 - f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

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

Art. 3.1.7. Vertidos gaseosos

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.
3. Se entiende por "nivel de emisión de un contaminante", la concentración y/o masa del mismo vertida a la atmósfera en un período determinado.
Se entiende por nivel de inmisión de un contaminante, la cantidad del mismo existente por unidad de volumen de aire, medida siempre en ambientes exteriores.
4. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.
5. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire.
Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Art. 3.1.8. Contaminación acústica y vibratoria

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que desarrolla dicho Decreto.
2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad Sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Agencia de Medio Ambiente (art. 4 Reglamento de Calidad de Aire).
3. Se entiende por "nivel de emisión sonora" la magnitud de la presión acústica emitido por un foco ruidoso.
Se entiende por nivel de inmisión sonora la magnitud de la presión acústica medida en un determinado punto.
4. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen el Reglamento de Calidad del Aire en su Título III, que serán los siguientes:
 - a) En el interior de los locales, el Nivel Acústico de Evaluación, expresado en dBA, no deberá sobrepasar, como consecuencia de la actividad, instalaciones o actuaciones ruidosas, en función de la zonificación, tipo de local y horario, a excepción de los ruidos procedentes del ambiente exterior (ruido de fondo debido al tráfico o fuente ruidosa natural), los valores indicados en la tabla nº 1 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire, que es la siguiente:

ZONIFICACION	TIPO DE LOCAL	NIVELES LIMITES (dBA)	
		DIA 7 – 23	NOCHE 23 – 7
Equipamientos	Sanitario y Bienestar Social	30	25
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	45
Residencial	Piezas habitables	35	30
	Pasillo, aseos y cocinas	40	35

	Zonas de acceso común	50	40
--	-----------------------	----	----

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

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

Situación actividad	Niveles límites (dBA)	
	Día 7-23	Noche 23-7
Zona de equipamiento sanitario	60	50
Zona con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios	65	55
Zonas con actividades comerciales	70	50
Zonas con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración	75	70

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

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

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

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

Motocicletas de 78 a 86 según cilindradas.

Vehículosde 80 a 88 según categoría de vehículos.

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

5. Para los equipos de medidas de ruidos (sonómetros), así como su medición, se estará a lo dispuesto en el Título III, Cap. III del Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
6. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bancadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumplan las determinaciones del Título III, Capítulo V del Reglamento de Calidad del Aire, así como el Capítulo IV referente a las exigencias del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.
7. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Art. 3.1.9. Protección contra incendios

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

En materia forestal, serán de aplicación en todos los terrenos forestales del término de Setenil, la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su Reglamento y la Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento.

Art. 3.1.10. Utilización de explosivos

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

CAPITULO 2: SERVIDUMBRES DE PROTECCION**Art. 3.2.1. Aplicación y responsabilidades**

1. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.
2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de servidumbres corresponde al Ayuntamiento y a los organismos competentes, y alcanza también a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.
3. Cumplir lo establecido en el artículo 3.1.4 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a protección de la legislación sectorial de Aguas.

Art. 3.2.2. Servidumbres de las vías de comunicación

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
 - En carreteras provinciales: 30 m
 - En carreteras locales: 150 m
 - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, caso del Reglamento General de Carreteras que aprueba el R.D. 1812/1994. Por tanto, las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de veinticinco metros (25 m), contados a partir de la arista exterior de la calzada, excepto en zonas urbanas, donde podrá establecerse una distancia inferior.
3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y en su caso, del Organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

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

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:
 - Línea de 380 Kv 30 m
 - Línea de 220 Kv 25 m
 - Línea de 138 Kv 20 m

- | | | |
|---|----------------|------|
| _ | Línea de 66 Kv | 15 m |
| _ | Línea de 45 Kv | 15 m |
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de Diciembre de 1.968.

Art. 3.2.4. Servidumbres de cauces públicos

4. Se estará en todo a lo establecido en la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de Julio y a las determinaciones contenidas en este artículo y en el artículo 3.1.4 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a protección de la legislación sectorial de Aguas.
1. En todas las urbanizaciones que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre de uso público. En caso de predios particulares, para poder edificar en esta zona será necesaria la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la licencia, además de las autorizaciones pertinentes de los Organismos competentes.
2. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Art. 3.2.5. Servidumbres de abastecimiento de agua y saneamiento, en el SNU

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

CAPITULO 3: NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO

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

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.
2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Setenil de las Bodegas, son las recogidas en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo". Su anchura y longitud son las que se encuentran establecidas en el proyecto de las cañadas y veredas de Setenil de las Bodegas del año 1.955. La AMA deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
3. Según el Proyecto de Clasificación, aprobado por O.M. de 23 de febrero de 1989 las vías pecuarias son:
- VP nº 2 "Cordel Camino de Málaga", con anchura legal de 37.61 m. Este Cordel arranca de la población en dirección Norte llevando la carretera Ca-422 en su margen izquierda. Esta vía pecuaria se encuentra afectada por la UE – 9 y S.A.U. R2.
 - VP nº 6 "Vereda de Alcalá del Valle", con una anchura de 20.89 m. Arranca en la población de la Vía Pecuaria anterior y toma dirección Norte.
 - VP nº 3 "Vereda del Camino de Algodonales", discurre por la población, con anchura de 10 m. A partir de los depósitos de agua continúa, con anchura de 20.89 m.
4. Para iniciar los trámites administrativos relativo al cambio de trazado, el Ayuntamiento deberá aportar documentación acreditativa de la disponibilidad de los terrenos propuesto, así como plano a escala 1:1.000 ó 1:2.000 con las coordenadas UTM de los puntos que limitan la Vía Pecuaria de este tramo.
5. Se comprobará la idoneidad del trazado propuesto y se mantendrá la integridad superficial.
6. Las infraestructuras asociadas al proceso de urbanización deberán asegurar la continuidad de las vías pecuarias de forma que se mantenga su funcionalidad con espacios lineales dedicados al uso público. Los sistemas generales viarios, así como los viarios interiores deberán proyectarse con pasos al mismo ó distinto nivel (en función de la importancia de la infraestructura) de forma que se garantice el tránsito, en condiciones de seguridad y comodidad, para los usuarios de las vías pecuarias.
7. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

8. En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias del a Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).
9. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 2.5.19 de estas Normas, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
10. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se buscará una vía alternativa lo más próxima a ella para el tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

Art. 3.3.2. Protección de recursos hidrológicos

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

Para aquellas actividades en las que se prevean la utilización de productos que pudieran producir contaminación de los acuíferos, se solicitará estudio hidrogeológico previo a la instalación de la misma.

Cumplir lo establecido en el artículo 3.1.4 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a protección de la legislación sectorial de Aguas.

Art. 3.3.3. Protección de aguas subterráneas

1. Los alumbramientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comisaría de Aguas correspondiente y en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en los artículos de la ley de Aguas. Para la concesión de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.
2. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios.
4. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1º del presente Título.
5. Para aquellas actividades en las que se prevean la utilización de productos que pudieran producir contaminación de los acuíferos, se solicitará estudio hidrogeológico previo a la instalación de la misma.
6. Cumplir lo establecido en el artículo 3.1.4 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a protección de la legislación sectorial de Aguas.

Art. 3.3.4. Regulación de recursos

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

Art. 3.3.5. Protección de la vegetación

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. La corta de árboles integrados en estas masas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
4. Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - 1ª) Cuando siendo un cerramiento electrificado pueda suponer riesgos de electrocución de la fauna en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje, para lo cual recabará informe del organismo competente de la Junta de Andalucía.
 - 2ª) Cuando el cerramiento en caso de cotos de caza, prevea obras, dispositivos o trampas que impidan la circulación de la fauna en ambos sentidos.Las cercas de fincas rústicas, por lo tanto, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; nunca serán de fábricas ciegas sea cual sea su altura.
En materia forestal, serán de aplicación en todos los terrenos forestales del término de Setenil, la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su Reglamento y la Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento.

Art. 3.3.7. Protección del suelo

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

CAPITULO 4: PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA

Art. 3.4.1. Aplicación y responsabilidades

1. El régimen de protecciones que se regulan en este capítulo atañen a todo el término municipal que contenga o pueda contener elementos a los que este capítulo se refiere.
2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones que se establecen en este capítulo corresponde al Ayuntamiento y organismos competentes, que deberán, por tanto, denegar o condicionar las licencias de obras que se opongán a la regulación siguiente. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento.
3. Las determinaciones aquí establecidas se complementan con las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 8 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 3.4.2. Protección de yacimientos arqueológicos

1. En caso de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, por razón del inicio de una obra u otra circunstancia, el descubridor deberá notificarlo a la Administración competente, Consejería de Cultura y de Medio Ambiente ó al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería de Cultura en el plazo máximo fijado legalmente.
2. En el caso que procediera la suspensión de obras, para la reanudación de las mismas será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico ó Administración competente, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere, así como la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.
3. A efecto de que los legítimos intereses de la propiedad no resulten perjudicados, el Ayuntamiento informará previamente a los promotores de las características que deberá tener su actuación, y establecerá garantías jurídicas suficientes frente a la propiedad del posible patrimonio arqueológico y su conservación. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensación a que hubiera lugar, siendo repartido en concepto de premio en metálico el valor de la mitad de la tasación legal que se atribuya, repartiéndose entre descubridor y propietario a partes iguales.
4. Y en todo caso, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente en materia de patrimonio y en especial en cuanto al patrimonio arqueológico en la Ley 16/1985 (Art. 44) y 1/1991 (Art. 50), debiéndose en cada caso diferenciar entre patrimonio arqueológico emergente y

subyacente, realizar las notificaciones inmediatas en caso de hallazgos casuales a las administraciones competentes en el transcurso de las obras ó movimientos de tierras, así como la tipología de intervención arqueológica de acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

5. En el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación se incluye planimetría de las áreas arqueológicas en las diferentes clases de suelo.

Art. 3.4.3. Protección del paisaje

1. Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:
 - a) Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características morfológicas del terreno.
 - b) Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
 - c) Protección de plantaciones y masas forestales.
 - d) Protección de accesos, cañadas, veredas, etc.
2. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellas de interés general autorizadas expresamente por la Agencia de Medio Ambiente.

Art. 3.4.4. Protección de visualizaciones

1. Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos:
 - a) Visualización del entorno desde el casco urbano.
 - b) Visualización del casco desde el entorno.
 - c) Visualizaciones interiores del casco.
2. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios y espacios abiertos proindiviso) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Art. 3.4.5. Protección del casco tradicional

1. El PGOU propone en el ámbito del casco tradicional, la conservación de la trama viaria, el mantenimiento de alineaciones y la conservación de la tipología parcelaria. Ello con excepción de aquellos cambios puntuales de alineaciones que el PGOU establece con objeto de completar la trama urbana, así como la posible agregación de parcelas que se regulen. Las propuestas de cambios puntuales de alineaciones en el Conjunto Histórico deberán de contar con ficha particularizada y justificación de la misma.
2. Así mismo, el PGOU propone la preservación de los parámetros básicos de las tipologías edificatorias tradicionales, desaparecidas actualmente en su mayor parte, tales como tipología unifamiliar, composición de volúmenes, alturas, composición de cubiertas y fachadas, materiales y colores tradicionales.
3. También quedan incorporados a los criterios de protección todos los valores del paisaje urbano de Setenil y la silueta ambiental edilicia existente en el casco.
4. Las Condiciones Particulares del Casco Antiguo de Setenil de las Bodegas aparecen recogidas en el Título IX Capítulo 2 de las presentes Normas.

Art. 3.4.6. Atenuación de impactos negativos

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

CAPITULO 5: CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Art. 3.5.1. Alcance y contenido

Regulan de forma concreta las actuaciones: tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de las Categorías y Niveles de protección considerados en el CATALOGO.

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

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

Art. 3.5.3. Protección de la parcela

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

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

Se consideran las siguientes:

- **PROTECCION INTEGRAL (A).**

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección tienen valores que por sus cualidades arquitectónicas, históricas y artísticas, por su valor conmemorativo respecto al entorno humano en que se inserta y por ser referente constante en el paisaje urbano y rural de Setenil de las Bodegas, han de ser protegidos con rigor. Deberán, por tanto, mantenerse sus características morfológicas, estructurales y tipológicas con integridad, y aquellos elementos singulares arquitectónicos y artísticos que forman parte del conjunto protegido.

Se permitirán obras que atiendan al buen mantenimiento y conservación del conjunto y se promoverán aquellas intervenciones que ayuden a la restauración y consolidación del inmueble y de sus elementos singulares.

Dentro de este nivel de protección podrían quedar incluidos los inmuebles que, a continuación, se relacionan:

Oficina Turismo c/ Villa nº 2.

Ermita Nuestra Señora del Carmen.

Fortaleza, Alcázar y Atalaya Árabe.

Iglesia Nuestra Señora de la Encarnación.

Ermita de San Benito.

Ayuntamiento en c/ Villa nº 5.

Arco.

Arco en C/ Villa nº 4-6.

Edificios con portadas y blasones.

- **PROTECCION GLOBAL (B).**

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por su valor arquitectónico e histórico-artístico y por el valor representativo en el entorno urbano y rural en el que se inserta, ya que la presencia de elementos singulares arquitectónicos u ornamentales en ellos los hace identificables en el mismo.

Se protegerán las características morfológicas, estructurales y tipológicas de los mismos, de manera que se conservarán los valores descritos anteriormente.

Se promoverán las obras que ayuden a su mantenimiento y conservación, y se permitirán las obras que, sin dañar los valores patrimoniales de la edificación permitan la consolidación y el buen funcionamiento del inmueble en el conjunto urbano o rural en el que se localiza, haciendo compatible un cambio de uso.

Estos inmuebles son ejemplos singulares de inmuebles del siglo XVIII en Setenil de las Bodegas constituyendo no sólo un legado histórico de lo construido sino también un ejemplo de la organización económica y social de la ciudad durante ese período.

Dentro de este nivel de protección podrían quedar incluidos los inmuebles que, a continuación se relacionan:

Inmueble en c/ Cabrerizas nº 2.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 4.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 5.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 6.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 7.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 8.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 9.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 10.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 11.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 12.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 13.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 14.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 15.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 16.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 17.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 18.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 19.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 20.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 21.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 22.
Inmueble en c/ Cabrerizas nº 23.
Inmueble en c/ Jabonería nº 9.
Inmueble en c/ Jabonería nº 10.
Inmueble en c/ Jabonería nº 11.
Inmueble en c/ Jabonería nº 12.
Inmueble en c/ Jabonería nº 13.
Inmueble en c/ Jabonería nº 14.
Inmueble en c/ Jabonería nº 15.
Inmueble en c/ Jabonería nº 16.
Inmueble en c/ Jabonería nº 17.
Inmueble en c/ Jabonería nº 18.
Inmueble en c/ Jabonería nº 19.
Inmueble en c/ Jabonería nº 20.
Inmueble en c/ Jabonería nº 21.
Inmueble en c/ Jabonería nº 22.
Inmueble en c/ Jabonería nº 23.
Inmueble en c/ Jabonería nº 24.
Inmueble en c/ Jabonería nº 25.
Inmueble en c/ Jabonería nº 26.
Inmueble en c/ Jabonería nº 27.
Inmueble en c/ Jabonería nº 28.
Inmueble en c/ Jabonería nº 29.
Inmueble en c/ Jabonería nº 30.
Inmueble en c/ Jabonería nº 31.
Inmueble en c/ Jabonería nº 32.
Inmueble en c/ Jabonería nº 33.
Inmueble en c/ Jabonería nº 34.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 14-16.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 18.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 20.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 22.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 24.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 26.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 28.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 30.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 32.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 34.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 36.
Inmueble en c/ Cantarería Alta nº 38.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 7.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 9.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 11.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 13.

Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 15.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 17.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 19.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 21.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 23.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 25-27.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 29.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 31.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 33.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 35.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 37.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 39-41.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 43-45.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 47.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 49.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 51.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 53.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 55.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 57.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 59.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 61.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 63.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 65.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 67.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 69.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 71.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 73.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 75.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 77.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 79.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 81.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 83.
Inmueble en c/ Cuevas del Sol nº 85.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 2.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 4.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 6-8.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 10.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 12.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 14.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 16.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 18.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 20.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 38.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 40.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 42.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 44.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 46-48.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 50.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 52.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 54.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 56.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 58.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 60.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 62.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 64.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 66.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 68.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 70.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 72.
Inmueble en c/ Cuevas de la Sombra nº 74.
Inmueble en Plaza de Andalucía nº 1.
Inmueble en Plaza de Andalucía nº 2.
Inmueble en Plaza de Andalucía nº 3.

Inmueble en Plaza de Andalucía nº 4.
Inmueble en Plaza de Andalucía nº 5.
Inmueble en c/ Herrería nº 3.
Inmueble en c/ Herrería nº 5.
Inmueble en c/ Herrería nº 7.
Inmueble en c/ Herrería nº 9.
Inmueble en c/ Herrería nº 11.
Inmueble en c/ Herrería nº 13.
Inmueble en c/ Herrería nº 15.
Inmueble en c/ Herrería nº 17.
Inmueble en c/ Herrería nº 19.
Inmueble en c/ Herrería nº 21.
Inmueble en c/ Mina nº 1.
Inmueble en c/ Mina nº 5.
Inmueble en c/ Mina nº 7.
Inmueble en c/ Calcetas nº 4.
Inmueble en c/ Calcetas nº 5.
Inmueble en c/ Calcetas nº 6.
Inmueble en c/ Calcetas nº 7.
Inmueble en c/ Calcetas nº 8.
Inmueble en c/ Calcetas nº 9.
Inmueble en c/ Calcetas nº 10.
Inmueble en c/ Calcetas nº 11.
Inmueble en c/ Calcetas nº 12.
Inmueble en c/ Calcetas nº 13.
Inmueble en c/ Calcetas nº 14.
Inmueble en c/ Calcetas nº 15.
Inmueble en c/ Calcetas nº 16.
Inmueble en c/ San Román nº 9
Inmueble en c/ San Román nº 11
Inmueble en San Román nº 1
Inmueble en San Román nº 2
Inmueble en San Román nº 3
Inmueble en San Román nº 4
Inmueble en San Román nº 5
Inmueble en San Román nº 6
Inmueble en San Román nº 6a
Inmueble en San Román nº 7
Inmueble en San Román nº 8
Inmueble en San Román nº 9
Inmueble en San Román nº 10
Inmueble en San Román nº 11
Inmueble en San Román nº 12
Inmueble en San Román nº 13
Inmueble en San Román nº 14
Inmueble en San Román nº 15
Inmueble en San Román nº 16
Inmueble en San Román nº 17
Inmueble en San Román nº 18
Inmueble en San Román nº 19
Inmueble en San Román nº 20
Inmueble en San Román nº 21
Inmueble en San Román nº 22
Inmueble en San Román nº 23
Inmueble en San Román nº 24
Inmueble en San Román nº 25
Inmueble en San Román nº 26

Nota: Los inmuebles enumerados en "San Román" se sitúan en el barranco enfrenteado a la calle del mismo nombre.

Inmueble en Callejón nº 49
Inmueble en Callejón nº 51
Inmueble en Callejón nº 53-55
Inmueble en Callejón nº 57

Inmueble en Callejón nº 59-61
 Inmueble en Callejón nº 63
 Inmueble en Callejón nº 65
 Inmueble en Callejón nº 67
 Inmueble en Callejón nº 69
 Inmueble en Callejón nº 71
 Inmueble en Callejón nº 73
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 1
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 2
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 3
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 4
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 5
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 6
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 7
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 8
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 9
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 10
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 11
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 12
 Inmueble en Prolongación c/ Mina nº 13
 PROTECCION PARCIAL GRADO 1. (C).

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan porque su valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los incluidos en los anteriores niveles de protección pero que por sus características arquitectónicas singulares, por su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la Historia de la Ciudad deben ser objeto de protección.

El nivel de intervención permitido en estos inmuebles incluirá cualquiera de los tipos de obra de edificación tendente a la buena conservación del patrimonio edificado y además, las obras de reforma y ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

Como podemos observar el nivel de intervención en estos edificios es mayor, permitiendo actuaciones donde la dialéctica nuevo/antiguo ayude a potenciar los elementos a conservar y mantener, así como se consiga la puesta en carga de los inmuebles ante potenciales cambios de uso.

Dentro de este nivel de protección podrían quedar incluidos los inmuebles que, a continuación, se relacionan:

Antigua Biblioteca

Inmueble en Plaza de Andalucía nº 8-10 - C/ Constitución nº 1.

Inmueble en c/ Villa nº 7.

Inmueble en c/ Villa nº 9.

Inmueble en c/ Villa nº 10.

Inmueble en c/ Villa nº 11.

Inmueble en c/ Villa nº 13.

Inmueble en c/ Villa nº 15.

Inmueble en c/ Villa nº 17.

Inmueble en c/ Villa nº 19.

Inmueble en c/ Villa nº 45-47.

Inmueble en c/ Vega nº 4.

Inmueble en c/ Moreno de Mora nº 5-7.

Inmueble en c/ Moreno de Mora nº 9.

Inmueble en c/ Moreno de Mora nº 11-11a.

Inmueble en c/ San Benito nº 2-4.

Inmueble en c/ Vilches nº 3-13.

PROTECCION PARCIAL GRADO 2. (D).

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por presentar valores arquitectónicos que ayudan poderosamente a la conformación del paisaje urbano, así como su pertenencia a tipología protegible o su articulación en la trama urbana.

Ello obliga a controlar las intervenciones que sobre ellos se efectúen, que serán mucho más permisivas que en los niveles anteriores, restringiéndose a la conservación precisamente de aquellos elementos que tienen una presencia

importante en el ambiente urbano (fachadas, disposición de forjados y cubiertas, fundamentalmente).

• PROTECCION DE ESPACIOS PUBLICOS. NIVEL A.

El carácter integral con que se quiere dotar al término “protección” proyecta su aplicación más allá de los bienes inmuebles pasando a tener en consideración otros aspectos como:

a) Protección y conservación de las trazas de la ciudad.

Indudablemente el sistema de espacios públicos de un hecho urbano, como ya hemos reiterado en otros apartados, representa por antonomasia el “elemento de permanencia” del mismo frente al sistema de espacios edificables que representa el cambio y la renovación.

Considerar la ciudad como un “palimpsesto” donde han quedado grabadas las marcas de otras épocas o momentos históricos supone el reconocimiento de su trazado como una parte fundamental de la misma y, por consiguiente, un aspecto sobre el que incidir de forma rigurosa en lo que a protección y conservación se refiere. Así el “mantenimiento de las alineaciones” y el control de la edificación respecto a las mismas permite:

- Conservar el trazado de la ciudad.
- Mantenimiento de la escala y sección de calles y plazas.
- Sienta las bases para la protección del paisaje urbano.

b) En el caso de Setenil de las Bodegas podemos destacar cinco espacios públicos de vital importancia:

- Plaza de la Villa y Atalaya árabe. Elemento clave en la configuración visual y espacial del paisaje urbano del Conjunto Histórico por su zona más alta.
- Plaza de Andalucía. Referente espacial del Conjunto. Punto de encuentro de los ejes urbanos más emblemáticos. Presenta una relación visual estrecha con la presencia de la Peña y otros espacios catalogables dentro del conjunto histórico como la calle Herrería y la oficina de turismo.
- Plaza del Carmen. Espacio público en forma de mirador sobre el anfiteatro y sirviente de la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen, con la que forma una unidad visual y espacial indiscutible.
- Parque de la Granja. Espacio público situado a continuación de la plaza del Carmen, en la parte alta de la Peña sobre calle Jabonería.

Art. 3.5.5. Modificaciones al catálogo

Cualquier exclusión de un elemento del catálogo supondrá modificación del PGOU, no así su inclusión, bastando para este caso un acuerdo de Pleno y su notificación a la CPOTU y a la Consejería de Cultura.

Art. 3.5.6. Normas de protección urbanística del Catálogo

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

- Art. 10, 11 y 28 en lo referente al deber de mantenimiento y conservación.
- Art. 29 y 30 en lo referente a la suspensión de obras y deber de reconstrucción.
- Art. 86 y 87 en lo referente a sanciones por derribo o desmontaje y afección al entorno e imagen de lo protegido.

Y en todo caso a lo dispuesto en la Redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO 1: APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art. 4.1.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrolle el PGOU.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Art. 4.1.2. Tipos de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
 - a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, 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.
 - b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - c) Obras de acondicionamiento: son 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.
 - d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, 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.
 - B. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
 - a) Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b) Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c) Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
 - C. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
 - D. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - a) Obras de reconstrucción: 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.
 - b) 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.
 - c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
- d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.
- Art. 4.1.3. Condiciones de la edificación
1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, 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 de calidad e higiene.
 - d) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - e) Condiciones de seguridad.
 - f) Condiciones ambientales.
 - g) Condiciones de estética.
 3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPITULO 2: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 4.2.1. Definición y Aplicación

1. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. 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.
2. Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Art. 4.2.2. Definiciones referentes a las condiciones de parcela

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 parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4.2.6., puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Art. 4.2.3. Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre viario.

Art. 4.2.4. Segregación y agregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones 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. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 4.2.6. y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 4.2.5. Definición e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 4.2.6. Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
 - b) Condiciones de urbanización:
 - I) 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.
 - II) 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 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I).
 - c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
 - d) Condiciones dimensionales: satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
 - I) 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.
 - II) 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.

CAPITULO 3: CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**Sección 1ª. Definición y Aplicación****Art. 4.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Art. 4.3.2. Aplicación

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Sección 2ª. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Art. 4.3.3. Alineación exterior

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de "Ordenación del Suelo" escala 1 / 2.000 del PGOU o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Art. 4.3.4. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable

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 será en caso de regulación la línea marcada en los Plano de "Ordenación del Suelo" escala 1 / 2.000 con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de "Ordenación del Suelo. Nivel Urbano" que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Art. 4.3.5. Fachada y medianería

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 cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
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.

Art. 4.3.6. Separación a linderos

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
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. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Art. 4.3.7. Retranqueos

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Art. 4.3.8. Edificios colindantes y separaciones entre edificios

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Art. 4.3.9. Área de movimiento de la edificación

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art. 4.3.10. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección 3ª. Condiciones de Ocupación de la parcela por la Edificación

Art. 4.3.11. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Art. 4.3.12. Superficie ocupable

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Art. 4.3.13. Ocupación bajo rasante

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de la zona.

En el caso de las construcciones denominadas "Cuevas" típicas del Municipio de Setenil de las Bodegas, estas se entenderán que no se inscriben en el concepto de subsuelo siempre y cuando la construcción se encuentre sobre la rasante de acceso a la mismas.

Art. 4.3.14. Superficie libre de parcela

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la

entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 4.3.15. Construcciones auxiliares

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación, aprovechamiento y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, computándose como edificable dichas construcciones.

Sección 4ª. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Art. 4.3.16. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art. 4.3.17. Cómputo de la superficie edificada

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

- 1º.- No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante a excepción de los casos señalados en las Condiciones Particulares del Título IX de las presentes Normas y en las Condiciones de Uso del Título V, ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 4.3.32., las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, los cuerpos salientes abiertos no cubiertos y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- 2º.- Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados y las construcciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.
- 3º.- Los cuerpos volados abiertos y cubiertos computarán a efectos de edificabilidad al 50% de su superficie.

Art. 4.3.18. Consideración del coeficiente de edificabilidad

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección 5ª. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios**Art. 4.3.19. Sólido capaz**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Art. 4.3.20. Altura del edificio

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
 - b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art. 4.3.21. Altura máxima

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Art. 4.3.22. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 4.3.23. Ancho de vial

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b) Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramos considerados.

Art. 4.3.24. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.
Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

- d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Art. 4.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura máxima

1. Edificios con Alineación Obligatoria a Vial:

Quedan englobados en este supuesto la mayor parte de los edificios del núcleo urbano de Setenil de las Bodegas y, en especial, los localizados dentro del Área de Ordenanza del Conjunto Histórico.

Los supuestos contemplados son:

- 1) Edificios con frente a una sola vía:
 - a) La cota de referencia para el establecimiento de la altura máxima se tomará en el punto de la fachada con menor cota de rasante.
 - b) La altura máxima se obtendrá teniendo en cuenta que el suelo de la planta baja podrá:
 - + Elevarse un máximo de 100 cm respecto de la rasante a vial.
 - + Deprimirse un máximo de 50 cm bajo la rasante.
 - c) En aplicación de estos supuestos la edificación podrá resolverse con altura constante a vial siempre que la diferencia de cota entre los puntos extremos de la fachada sea igual o inferior a 1,00 m.
 - d) El escalonamiento de la edificación será obligatorio cuando no se den las circunstancias expuestas en c). En este caso la edificación se escalonará en tramos de fachada de longitud mínima 5 m. A cada tramo, y a efectos del establecimiento de la altura máxima le será de aplicación lo expuesto en los apartados a) y b).
- 2) Edificios con Frente a dos o más Vías Públicas formando esquina y/o chaflán
 - a) Si la altura reguladora máxima es la misma en cada frente a vial se aplicarán las disposiciones del apartado 1, pero resolviendo el conjunto de fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 m en cada frente a vial.
 - b) Si las alturas reguladoras fuesen diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a 12 m ni inferior a 5 m. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.
- 3) Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán
 - a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de parcela y/o manzana, se regularán a efectos de medición de altura como si se tratara de edificios independientes.
 - b) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no forman ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas donde la posición de espacio libre no venga prefijada, la altura a cada vía se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta regla será de aplicación para parcelas localizadas en manzanas de, al menos, 20 m de anchura.
 - c) En manzanas de menor anchura la altura mayor avanzará sobre la menor quedando separada de la alineación, al menos: 5 m, sin que ello suponga aumento de edificabilidad.
 - d) Los casos particulares donde la aplicación de estas reglas provoca importantes distorsiones en la forma de ocupación y en volumen edificado, se podrá regularizar al volumen edificable resultante, con el objeto de evitar saltos desproporcionados de altura que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se implantan. Esta medida no supondrá, asimismo, un aumento en la edificabilidad asignada de partida por el PGOU o documento que las desarrolle.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba alinearse a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- 1) La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 125 cm 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 pudiendo 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.
- 2) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.
- 3) 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 corresponde a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

Art. 4.3.26. Plantas

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. El PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a) Sótano.-
Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja.
 - b) Planta Baja.-
En la edificación que deba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 50 cm por debajo de la rasante y los 150 cm por encima de ella, sin perjuicio de lo que se establezcan en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza. En las edificaciones exentas la planta baja será la que tenga el suelo entre los 125 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - c) 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.
 - d) Planta Piso.-
Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e) Ático.-
Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
 - f) Bajo Cubierta.-
Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Art. 4.3.27. Altura libre y cota de planta piso

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
2. 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.

Art. 4.3.28. Sótanos

1. La altura libre de los sótanos será igual o superior a 225 cm.
2. El número total de sótanos no podrá exceder de uno.

Art. 4.3.29. Entreplantas

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 cm. Esta distancia tendrá el valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Art. 4.3.30. Planta baja

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia (punto de menos rasante de fachada) un máximo de 450 cm y contará con una altura libre mínima de 300 cm. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 4.3.26 la cara inferior del forjado de techo de la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.

Las citadas distancias lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

Art. 4.3.31. Planta Piso

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por las Normas de Usos y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Art. 4.3.32. Aticos y plantas bajo cubierta

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros. En este caso la superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.

Art. 4.3.33. Patios

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a) 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:
 - Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art. 4.3.34. Anchura de patios

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Art. 4.3.35. Medición de la altura de los patios

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Art. 4.3.36. Dimensión de los patios de parcela

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del PGOU las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
- a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 4.3.31.
- b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:
- | USO DEL LOCAL | DIMENSION MINIMA | |
|--|---------------------------|--------------|
| | En Relación con la Altura | Absoluta (m) |
| Patios vivideros | 2/3 H | 5,00 |
| Patios de luces: | | |
| - si iluminan a piezas habitables excepto a cocina | H/3 | 3,30 |
| - si sólo ilumina la cocina | H/4 | 3,00 |
| Patios de ventilación | H/5 | 2,00 |
- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 4.3.37. Dimensión de los patios abiertos

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Art. 4.3.38. Dimensión de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 4.3.39. Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Art. 4.3.40. Acceso a patio

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, en aplicación de dichas condiciones particulares.

Art. 4.3.41. Construcciones en los patios

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los

patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Art. 4.3.42. Cubrición de patios

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 4.3.43. Régimen de mancomunidad de patios

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPITULO 4: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 4.4.1. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 4.4.2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.
3. Debe indicarse el cumplimiento del Real Decreto 909/2001, de 27 de julio por el que se establecen los criterios higiénicos-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, en las instalaciones de clima artificial, así como en las instalaciones que utilicen agua en su funcionamiento, produzcan aerosoles y se encuentren ubicadas en el interior ó exterior de uso colectivo ó instalaciones industriales que puedan ser susceptibles de convertirse en focos para la propagación de la enfermedad.

Sección 1ª. Condiciones de Calidad

Art. 4.4.3. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Art. 4.4.4. Condiciones de aislamiento

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Sección 2ª. Condiciones Higiénicas de los Locales

Art. 4.4.5. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 4.4.6. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art. 4.4.7. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 4.4.8. Piezas habitables en plantas sótano

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso (artículo 5.2.2.).

Art. 4.4.9. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Art. 4.4.10. Oscurecimiento de las piezas habitables

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPITULO 5: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**Art. 4.5.1. Definición**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 4.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.
3. Debe indicarse el cumplimiento del Real Decreto 909/2001, de 27 de julio por el que se establecen los criterios higiénicos-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, en las instalaciones de clima artificial, así como en las instalaciones que utilicen agua en su funcionamiento, produzcan aerosoles y se encuentren ubicadas en el interior ó exterior de uso

colectivo ó instalaciones industriales que puedan ser susceptibles de convertirse en focos para la propagación de la enfermedad.

Sección 1ª. Dotación de Agua

Art. 4.5.3. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias del PGOU, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Art. 4.5.4. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. 4.5.5. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Art. 4.5.6. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Art. 4.5.7. Combustibles líquidos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 4.5.8. Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Art. 4.5.9. Energías alternativas

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Art. 4.5.10. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Sección 2ª. Dotaciones de Comunicación

Art. 4.5.11. Telefonía

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

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 4.5.12. Radio y televisión

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 4.5.13. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección 3ª. Servicios de Evacuación

Art. 4.5.14. Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art. 4.5.15. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art. 4.5.16. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 4.5.17. Evacuación de residuos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Sección 4ª. Instalaciones de Confort

Art. 4.5.18. Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. Debe indicarse el cumplimiento del Real Decreto 909/2001, de 27 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, en las instalaciones de clima artificial, así como en las instalaciones que utilicen agua en su funcionamiento, produzcan aerosoles y se encuentren ubicadas en el interior ó exterior de uso colectivo ó instalaciones industriales que puedan ser susceptibles de convertirse en focos para la propagación de la enfermedad.
7. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:
 - Se aísle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.
 - Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.
 - Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.
 - El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dB (A).
 - Se cumpla lo establecido en el artículo 4.8.12. de estas Normas.

Art. 4.5.19. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO 6: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 4.6.1. Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Art. 4.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Art. 4.6.3. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art. 4.6.4. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Art. 4.6.5. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en

caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello en cumplimiento de la NBE – CPI / 96.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 4.6.6. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a 1,00 m de anchura y 203 cm de altura.

Art. 4.6.7. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art. 4.6.8. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será superior a ciento veinte (120) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Art. 4.6.9. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

Art. 4.6.10. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el DECRETO 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

Art. 4.6.11. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 4.6.12. Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 4.6.13. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPITULO 7: CONDICIONES AMBIENTALES**Art. 4.7.1. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Art. 4.7.2. Aplicación

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Art. 4.7.3. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 4.7.4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 4.7.5. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPITULO 8: CONDICIONES DE ESTETICA**Art. 4.8.1. Definición**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Art. 4.8.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 4.8.3. Armonización de las construcciones en su entorno

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Art. 4.8.4. Protección de los ambientes urbanos

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa al respecto de la zona.
En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Art. 4.8.5. Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Art. 4.8.6. Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Art. 4.8.7. Materiales de fachada

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Art. 4.8.8. Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la

comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Art. 4.8.9. Soportales

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Art. 4.8.10. Plantas bajas porticadas

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Art. 4.8.11. Fachadas Ciegas

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Art. 4.8.12. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección de los descritos en el Título Octavo de estas Normas, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

Art. 4.8.13. Cuerpos salientes

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, a excepción de la Zona de Conjunto Histórico siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales y no impliquen incumplimiento del Real Decreto 76/1992 sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En la Zona de Conjunto Histórico se permitirán cuerpos salientes cerrados siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Art. 4.8.14. Elementos Salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de

elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
 - c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art. 4.8.15. Elementos salientes no permanentes

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el PGOU.

Art. 4.8.16. Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 4.8.17. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 4.8.18. Cerramientos

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 4.8.19. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por

- causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
 3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
 4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
 5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
 6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 4.8. 20. Consideración del entorno

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Art. 4.8.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

Art. 5.1.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el PGOU.
2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título VII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Art. 5.1.2. Uso global y uso pormenorizado

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquel que el PGOU asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el PGOU o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

- Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del PGOU su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
- Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.
3. Uso pormenorizado es aquel que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.
- El uso pormenorizado puede ser:
- Determinado o dominante: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trate.
 - Permitido: es aquel cuya implantación pueda autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
- Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Art. 5.1.3. Uso prohibido

- Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el PGOU o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
- Son usos prohibidos:
 - Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.
 - Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

Art. 5.1.4. Uso Público y Uso Privado

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Art. 5.1.5. Tipos de usos

- Los usos regulados en el PGOU y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.
- Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
- Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CUADRO DE TIPOS DE USOS

GLOBALES	PORMENORIZADOS
1. Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda bifamiliar Vivienda plurifamiliar
2. Industrial	Industria y almacenamiento Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil
3. Centros y servicios Terciarios	• Centros terciarios Hospedajes

- Espectáculos y salas de reunión
- Comercio
 - Local comercial
 - Agrupación comercial
 - Grandes superficies comerciales
- Oficinas
- Servicios terciarios
 - Campamento
 - Aparcamiento-garaje
 - Aparcamiento
 - Garajes
- 4. Dotacional y servicios públicos
 - Dotaciones
 - Docente
 - Deportivo
 - Servicios de interés público y social (SIPS)
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Cultural
 - Administrativo público
 - Mercados de abastos y centros de comercio básico
 - Servicios urbanos
 - Religioso
 - Servicios públicos
 - Defensa y cárceles
 - Cementerio
- 5. Espacios libres
 - Zonas verdes o jardines
 - Parques
 - Áreas de ocio
- 6. Transportes e Infraestructuras
 - Viario
 - Estación de autobuses y centros de transporte
 - Infraestructuras urbanas básicas
- 7. Agropecuario

CAPITULO 2: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Art. 5.2.1. Condiciones de los Usos

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.
5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.
No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).

Art. 5.2.2. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.
- d) En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el art. 5.5.1. de estas Normas como Hospedaje, Agrupación Comercial y Gran Superficie Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, 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.).

Art. 5.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Art. 5.2.4. Actividades toleradas

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la Ley 7/1994 de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Para aquellas actividades en las que se prevean la utilización de productos que pudieran producir contaminación de los acuíferos, se solicitará estudio hidrogeológico previo a la instalación de la misma.

CAPITULO 3: USO RESIDENCIAL**Art. 5.3.1. Definición y usos pormenorizados**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado (vivienda unifamiliar agrupada) horizontalmente o escalonadamente a otro de vivienda o de distinto uso para una mejor adaptación al terreno, de forma pareada o adosada, o en edificación colectiva, para admitir la posibilidad de disponer varias viviendas en un mismo conjunto edificatorio, siempre que dispongan de acceso peatonal exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.
 - b) Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
 - c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos o más viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. En la aplicación de las condiciones de edificación y uso a las distintas zonas de ordenanza, la vivienda bifamiliar se conceptuará como una modalidad de la vivienda plurifamiliar. Por tanto, salvo que en las propias condiciones particulares se disponga lo contrario, el uso pormenorizado vivienda plurifamiliar comprende también el bifamiliar, debiendo cumplir las edificaciones bifamiliares las determinaciones y parámetros que se fijen para las plurifamiliares.

Art. 5.3.2. Aplicación

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, y c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Art. 5.3.3. Vivienda Exterior

1. 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.
2. 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.

Art. 5.3.4. Viviendas interiores

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir 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, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Art. 5.3.5. Programa de la vivienda

1. La vivienda contará, como mínimo de cocina, estancia – comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia – comedor – cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planes Especiales, Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución. Igualmente tres (3) viviendas de hasta dos dormitorios equivalen a dos (2) viviendas a estos mismos efectos, pudiendo aplicarse esta fórmula de equivalencia a la totalidad de viviendas indicadas en la ficha.
3. Los dormitorios y la estancia – comedor de las viviendas y apartamentos, cumplirán las condiciones mínimas superficiales de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

Art. 5.3.6. Altura de los techos

A estos efectos serán de aplicación las prescripciones que se establecen en la Normativa sobre Viviendas de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Art. 5.3.7. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Art. 5.3.8. Accesos comunes a las viviendas

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. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art. 5.3.9. Dotación de aparcamientos

En zonas de Uso global Residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud.

CAPITULO 4: USO INDUSTRIAL**Art. 5.4.1. Definición y uso pormenorizados**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación.
 - a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
 - c) Reparación y tratamiento de productos de consumo domésticos. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
 - d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
 - e) Reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), c) y d) del epígrafe anterior.
 - b) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.
 - c) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

Art. 5.4.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: a) en los edificios o construcciones de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio 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.
3. En los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar el tipo de actividad en relación con los de vertidos máximos a la red de alcantarillado, que se deberán determinar en función de las características técnicas previstas para las instalaciones de depuración.
4. De igual forma, las emisiones a la atmósfera cumplirán lo establecido en el D. 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.
5. En este sentido, no se deberá de superar los límites admisibles para ruidos y vibraciones, según lo establecido en el D. 326/2.003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

Sección 1ª. Condiciones de la Industria en General**Art. 5.4.3. Aislamiento de las construcciones**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros,

con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Art. 5.4.4. Servicio de aseo

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales 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.

Art. 5.4.5. Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Art. 5.4.6. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Art. 5.4.7. Vertidos industriales

1. Para aquellas actividades en las que se prevean la utilización de productos que pudieran producir contaminación de los acuíferos, se solicitará estudio hidrogeológico previo a la instalación de la misma.
2. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
3. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Sección 2ª. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

Art. 5.4.8. Condiciones de la industria y almacenamiento en general

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado industria y almacenamiento en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c) No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la Normas de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 o cualquier disposición que la supere.

Art. 5.4.9. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.

- c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

Art. 5.4.10. Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
 - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.
2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.
3. Se deberá establecer en las condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil las instalaciones para almacenamiento de aceites usados hasta su posterior recogida por gestor autorizado.

CAPITULO 5: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS

Art. 5.5.1. Definición y usos pormenorizados

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - B. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés – concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
 - b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
 - c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.
Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:
 - Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).
 - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.
 - D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y

transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

E. Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F. Garaje Aparcamiento: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados. Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona reserva de viario.

Art. 5.5.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1ª. Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado de Hospedaje

Art. 5.5.3. Dimensiones

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 5.3.5. para las viviendas familiares, en su apartado tercero.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Art. 5.5.4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

Art. 5.5.5. Aseos

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Art. 5.5.6. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sección 2ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión

Art. 5.5.7. Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Sección 3ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Comercio

Art. 5.5.8. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión 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, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. 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.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Art. 5.5.9. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 5.5.1., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.
2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Art. 5.5.10. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

Art. 5.5.11. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Art. 5.5.12. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros 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 la misma.

Art. 5.5.13. Aseos

1. 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, en este caso, 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, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 5.5.1., apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Art. 5.5.14. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, 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 quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Art. 5.5.15. Pasajes comerciales

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 3 metros.

Art. 5.5.16. Almacenaje de productos alimentarios

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Art. 5.5.17. Grandes superficies comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las Normas establezcan expresamente.

Sección 4ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas

Art. 5.5.18. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Art. 5.5.19. Accesos interiores

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Art. 5.5.20. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

Art. 5.5.21. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Art. 5.5.22. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en 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.

Art. 5.5.23. Aseos

1. 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.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. 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.

Art. 5.5.24. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Sección 5ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Campamento**Art. 5.5.25. Emplazamiento**

Sólo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el PGOU o por los instrumentos que lo desarrollan.

Art. 5.5.26. Capacidad de acogida

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

Art. 5.5.27. Aparcamiento y viario interior

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.
2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

Art. 5.5.28. Instalaciones y servicios

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.
2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

Art. 5.5.29. Zonificación y diseño

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.
3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Sección 6ª. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje. Aparcamiento**Subsección 1ª. Garajes****Art. 5.5.30. Condiciones particulares de los garajes**

1. Dotación de garaje:
 - 1.1. Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto:

CUADRO Nº 1. DOTACION DE GARAJE TIPO I

		Mínimo	Máximo
Vivienda (1)	Unifamiliar	1 por vivienda 1 por cada 100 m ² construidos	2 por vivienda 2 por cada 100 m ² construidos
	Bifamiliar	1 por cada 100 m ² construidos	2 por cada 100 m ² construidos
	Plurifamiliar	1 por cada 100 m ² construidos	2 por cada 100 m ² construidos
Industrial	Industria y almacenamiento	1 por cada 200 m ² construidos	2 por cada 100 m ² construidos

	Taller artesanal y pequeña industria	1 por cada 200 m ² construidos	2 por cada 100 m ² construidos
	Talleres Mantenimiento automóvil	1 por cada 25 m ² construidos	2 por cada 25 m ² construidos
Centros Terciarios	Hospedaje	1 por cada 100 m ² construidos 1 por cada 3 hab	2 por cada 100 m ² construidos 1 por cada hab.
	Espectáculos y Salas de reunión	1 por cada 100 m ² construidos	1 por cada 25 m ² construidos
	Comercio: local comercial	1 por cada 100 m ² construidos (2)	1 por cada 25 m ² construidos
	Agrupación Comercial	1 por cada 50 m ² construidos	1 por cada 25 m ² construidos
	Grandes superficies comerciales	1 por cada 50 m ² construidos	1 por cada 25 m ² construidos
	Oficinas	1 por cada 100 m ² construidos	1 por cada 25 m ² construidos
Servicios Terciarios	Campamento	1 por cada 4 acampados	1 por cada acampado
Dotaciones (3)	Docente	1 por cada 100 m ² útiles	2 por cada 100 m ² útiles
	Deportivo	1 por cada 100 m ² útiles	2 por cada 100 m ² útiles
	Asistencial	1 por cada 100 m ² útiles	2 por cada 100 m ² útiles
	Cultural	1 por cada 100 m ² útiles	2 por cada 100 m ² útiles
	Administrativo Público	1 por cada 100 m ² útiles	2 por cada 100 m ² útiles
	Servicios urbanos	1 por cada 100 m ² útiles	2 por cada 100 m ² útiles
	Religioso	1 por cada 100 m ² útiles 1 por cada 50 personas	2 por cada 100 m ² útiles 1 por cada 10 personas
	Sanitario	1 por cada 100 m ² útiles 1 por cada 5 camas	2 por cada 100 m ² útiles 1 por cada cama
	Mercados básico	abastos comercio 1 por cada 100 m ² útiles 1 por cada 20 m ² superficie de venta	2 por cada 100 m ² útiles 1 por cada 10 m ² superficie de venta

(1) Sin perjuicio de los dispuestos en el art. 5.3.9.

(2) Si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

(3) En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

1.2. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

1.3. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación del aparcamiento en los casos de locales que se instale en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

1.4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

1.5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

1.6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

1.7. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

- 1.8. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquel.
2. Dimensión de la plaza.
- 2.1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículo de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

- 2.2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
- 2.3. En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.
- 2.4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
3. Garaje en espacio libre de parcelas.
- 3.1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
- 3.2. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
4. Condiciones de edificación.
- 4.1. Emplazamiento.
- a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) Bajo los espacios libres de las parcelas siempre que lo permitan las condiciones particulares de zona.
- 4.2. Acceso a los Garajes.
- 4.2.1 Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
- 4.2.2 Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
- a) A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- c) Con su eje a menos de diez (10) metros, o de cinco (5) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso a garaje.
Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- 4.2.3 Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen en el cuadro adjunto siempre que el terreno de Setenil lo permita.
- 4.2.4 Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

CUADRO N° 2. CONDICIONES DIMENSIONALES DE RAMPAS

RAMPAS DE GARAJE	ANCHURA		PENDIENTE
	Unidireccional	Bidireccional	
Rectilínea	3,00 m	6,00 m	16%
No rectilínea	3,50 m	6,75 m *	12%

* (3,50 carril interior y 3,25 carril exterior)

Radio de curvatura mínimo medido en el eje 6 m. En las curvas se dejará sobreecho necesario para el giro de los automóviles.

En parcelas inferiores a 200 m² de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre.

CUADRO Nº 3. ACCESO DE VEHICULOS Y PEATONES

SUPERF. GARAJE	ACCESO VEHICULOS	ACCESO PEATONES	RAMPA
Menor 400 m ²	1 puede ser común para vehículos y acceso a edificio	Uno independiente de vehículos	Unidireccional alternativo o bidireccional
Entre 400 y 2.000 m ²	1 exclusivo para vehículos	Uno independiente de vehículos	
Entre 2.000 y 5.000 m ²	1 entrada y 1 salida independientes o diferenciadas	1 salida por cada 2.000 m ² o fracción superior a 1.000 m ² . Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehículos	Unidireccional exclusivo o bidireccional rectas
Mayor de 6.000 m ²	Accesos a 2 calles con entrada y salida independiente	Igual al anterior	

4.2.5 Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

4.3. Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos y veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

4.4. Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

4.5. Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

4.6. Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

4.7. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

4.8. Desagües.

En los garajes subterráneos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasa y lodos.

Subsección 2ª. Aparcamientos

Art. 5.5.31. Condiciones particulares de los aparcamientos

1. Los aparcamientos estarán emplazados en cualquiera de estos tipos:
 - a) Bajo la rasante de los espacios libres públicos.
 - b) Bajo la rasante de la red viaria.
 - c) En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario.

2. Las posibles ubicaciones de los aparcamientos se harán de acuerdo con las necesidades y evolución de la trama viaria para lo cual serán, previamente, aprobados por el Pleno Municipal, mediante informe técnico que indique su conveniencia.

Art. 5.5.32. Condiciones particulares para la construcción de los aparcamientos

1. Excepto en los casos en que queden previstos por Planes de Ordenación, previa a la construcción será preciso la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización en el que se resuelvan las siguientes cuestiones:
 - a) Incidencia sobre el tráfico de la zona.
 - b) Afecciones sobre las infraestructuras y redes de servicio.
 - c) Tratamiento del espacio público.
 - d) Sistema de gestión.
 - e) Sistema de ejecución.Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial ante una problemática singular, o se intervenga sobre la calificación del suelo, o las facultades dominicales o si la resolución de las cuestiones de tráfico y construcción exigen una Reforma Interior.
2. Condiciones de edificación.
 - a) Los accesos de vehículos serán bidireccionales o dos unidireccionales alternativos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.
 - b) Los accesos para peatones serán exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos. Los accesos no distarán más de cuarenta metros de ningún punto de la planta.
3. Los proyectos de urbanización con referencia a la localización de estos tipos de aparcamiento deberán tener el siguiente contenido:
 - a) Evolución de las necesidades de zona. Determinación del número de plazas.
 - b) Estudio de Tráfico. Relación con otros aparcamientos y garajes.
Incidencia en la red viaria: camino de entrada, formación de colas; salida y dispersión de vehículos posibles puntos de congestión; horas punta.
El proyecto podrá ajustar los parámetros de los epígrafes 2 y 4 del art. 5.5.30 cuando existan razones justificadas y no perjudiquen el funcionamiento del aparcamiento.
 - c) Estudio de reurbanización del espacio público.
 - d) Infraestructura.
Afecciones a redes y servicios de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado, gas, telefonía, otros.
 - e) Estudio de Seguridad:
Disposición de salidas y entradas de peatones.
Evacuación de humos y ventilación.
Prevención de incendios.
 - f) Estudio de Edificación.
Número y disposición de accesos y salidas de vehículos.
Número y disposición de accesos y salidas de peatones.
Número y disposición de rampas.
 - g) Estudio de afección de obra:
Plazos de ejecución.
Desvíos de tráfico.
 - h) Sistema de Gestión:
Evaluación de costos.
Fórmula de explotación.

Sección 7ª. Agrupaciones Terciarias

Art. 5.5.33. Agrupaciones terciarias

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:
 - Hospedaje.
 - Comercio en todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de zona en que se sitúan.
 - b) Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellas que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

CAPITULO 6: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

Art. 5.6.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
 - b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
 - c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
 - Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
 - d) Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
 - e) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Art. 5.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del PGOU en el Plano de Ordenación de Suelo y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Art. 5.6.3. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación de Suelo se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Art. 5.6.4. Sustitución de usos dotacionales sin necesidad de modificación del PGOU

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso dotacional.
3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Ordenación de Suelo, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el PGOU califique de Sistemas Generales.

Art. 5.6.5. Calificación de servicios de interés público y social

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el PGOU especificara un uso determinado.

Art. 5.6.6. Edificaciones especiales

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.
2. En la zona del Conjunto Histórico deben cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - c) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
 - d) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
 - e) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El número de plantas será libre, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.5.8.
 - b) La ocupación máxima de la parcela será libre.

Art. 5.6.7. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
 - b) En el sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

3. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Sección 1ª. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados

Art. 5.6.8. Condiciones particulares del uso docente

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza no superarán las cuatro plantas de altura.

Art. 5.6.9. Condiciones particulares del uso deportivo

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 quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) 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.

Art. 5.6.10. Condiciones particulares del uso servicios de interés público y social

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.
3. Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Art. 5.6.11. Condiciones particulares del uso defensa y cárceles

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

CAPITULO 7: USO ESPACIOS LIBRES

Art. 5.7.1. Definición y usos pormenorizados

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. Comprende los siguientes usos pormenorizados.
 - a) Zonas verdes y jardines: son aquellos espacios enclavados en áreas de uso global residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
 - Plaza del Carmen.
 - b) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinada básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. Se distinguen los siguientes:
 - Cañón del arroyo Trejo-Guadalporcún (tramo urbano).
 - Parque de la Alameda.
 - Parque la Granja.
 - c) Áreas de ocio: son aquellos espacios cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de

espectáculos al aire libre y análogas. Se sitúan en el Suelo No Urbanizable en tres áreas concretas:

- Parque Ribera del arroyo Guadalporcún-Trejo.
- Parque arqueológico “la Villa”.
- Parque “El Almendral”.
- Cañón del arroyo Guadalporcún (tramo no urbano).

Art. 5.7.2. Condiciones generales del uso espacio libre

1. La urbanización de los espacios libres se hará según las determinaciones establecidas en el Título II, capítulo “Condiciones generales de las obras de urbanización” de las presentes Normas.
2. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como Kioscos, templetos, pequeños locales para el esparcimiento colectivo o similares, cuya edificabilidad no deberá exceder de un (1) metro cuadrado construido por cada cien (100) metros cuadrados de suelo de espacio libre.

Art. 5.7.3. Condiciones particulares del Parque.

1. Este parque se proyectará 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 acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.
2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los usos públicos, deportivos y aparcamientos con las siguientes condiciones y restricciones:
 - a) Las instalaciones deportivas serán descubiertas y su ocupación no será superior al 20% de la extensión total del parque.
 - b) Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos y materiales que impactan apreciablemente el carácter natural del parque.

Art. 5.7.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado “Área de Ocio”.

1. Admitirán la implantación de los siguientes usos públicos: SIPS, espectáculos, campamentos naturalistas o de turismo, docente preferentemente ligado a la naturaleza o agricultura tal como granja – escuela o experimentales, investigación o instrucción sobre las características naturales del medio físico, y deportivos. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 30% de la total del parque.
2. Estas áreas de ocio se ejecutarán previa la redacción de un Plan Especial que desarrollará los siguientes extremos:
 - a) Se forestará, en su caso, preponderantemente con especies autóctonas, sin perjuicio de la disposición de áreas de vegetación singular.
 - b) Las vías rodadas, las zonas de estacionamiento y los caminos peatonales respetarán las preexistencias morfológicas y la estructura de las redes e hitos existentes.

CAPITULO 8: USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS

Art. 5.8.1. Definición y usos pormenorizados

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
 - b) Estación de Autobuses y Centros de transporte (ITV, ...). Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio,

contratación, etc., de los servicios viarios de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con las mismas.

- c) Infraestructuras Urbanas básicas. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados en dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, ...

Art. 5.8.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin en la documentación gráfica del PGOU en el Plano de Ordenación de Suelo, así como en los documentos que desarrollen las mismas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Sección 1ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Viario

Art. 5.8.3. Sendas públicas para los peatones

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parque, bordes de carretera, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función ateniéndose a lo que dispone el artículo 2.4.9.
3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que establece el artículo 2.4.9. de estas Normas.

Art. 5.8.4. Características generales del viario

1. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la Ley 25/1988 de Carreteras y sus Reglamentos. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el PGOU establece.
2. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.
3. Las infraestructuras asociadas al proceso de urbanización deberán asegurar la continuidad de las vías pecuarias de forma que se mantenga su funcionalidad con espacios lineales dedicados al uso público. Los sistemas generales viarios, así como los viarios interiores deberán proyectarse con pasos al mismo ó distinto nivel (en función de la importancia de la infraestructura) de forma que se garantice el tránsito, en condiciones de seguridad y comodidad, para los usuarios de las vías pecuarias.

Art. 5.8.5. Condiciones específicas de las calles particulares

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo y la legislación autonómica vigente y aplicable, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Art. 5.8.6. Calles compartidas

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.4.8. de estas Normas.

Art. 5.8.7. Servicios del automóvil

1. Dentro de las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados. Podrán disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:
 - a) Estaciones de Servicio, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil, sólo sobre viarios que tengan calificación de sistema general, según el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.
 - b) Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
 - c) Aparatos surtidores.
3. Las instalaciones a localizar en Sistemas Generales viarios en suelo urbano serán preferentemente del tipo b) ó c) salvo en aquéllas que discurran por suelo industrial donde se permitirá a). En cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.
4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.
5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.
6. Mediante Planes Especiales el Ayuntamiento podrá determinar el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

Art. 5.8.8. Franjas de reserva

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

Sección 2ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Estaciones de Autobuses y Centros de Transporte

Art. 5.8.9. Aplicación

Las condiciones que se señalen para la estación de Autobuses y centros de transporte que pudieran localizarse en desarrollo de las presentes Normas se aplicarán a los terrenos que el PGOU y/o los instrumentos que la desarrollen destinan para tal fin.

Art. 5.8.10. Condiciones de desarrollo

El desarrollo de futuras previsiones para esta categoría de usos se realizará mediante los siguientes instrumentos:

- a) Estudios de Detalle y/o Planes Especiales si se localizan en suelo urbano.
- b) Planes Parciales si se localizan en suelo urbanizable.

Art. 5.8.11. Condiciones de uso

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Art. 5.8.12. Condiciones de edificación

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado si aquella fuese menor.
2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Art. 5.8.13. Condiciones de diseño

1. En relación al viario, los proyectos de estaciones y centros de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.
2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales de TIR, TIF, Centro de Contratación, ITV, etc. así como de las complementarias: residencias, comedores, etc.

Art.5.8.14. Aparcamiento

Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Art. 5.8.15. Licencia de obras

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en este uso están sujetos al trámite de licencia municipal y sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Sección 3ª. Condiciones del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas

Art. 5.8.16. Desarrollo

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el PGOU como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
3. Las infraestructuras asociadas al proceso de urbanización deberán asegurar la continuidad de las vías pecuarias de forma que se mantenga su funcionalidad con espacios lineales dedicados al uso público. Los sistemas generales viarios, así como los viarios interiores deberán proyectarse con pasos al mismo ó distinto nivel (en función de la importancia de la infraestructura) de forma que se garantice el tránsito, en condiciones de seguridad y comodidad, para los usuarios de las vías pecuarias.

Art. 5.8.17. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo.

Las determinaciones del PGOU sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Art. 5.8.18. Condiciones específicas para el abastecimiento de energía eléctrica

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

CAPITULO 9: USO AGROPECUARIO

Art. 5.9.1. Definición y regulación

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganado.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título VII de estas Normas.

TITULO VI. REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 6.1.1. Los sistemas y sus clases

1. La red de sistemas del municipio de Setenil de las Bodegas está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a) Servicios.
 - b) Sistemas locales.
 - c) Sistemas generales.

Art. 6.1.2. Condiciones de uso y edificación

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en el artículo 5.6.6. de estas Normas para las edificaciones especiales.
3. Si la edificación o instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros.
 - a) La altura máxima será libre, a excepción de los centros y servicios terciarios en los que será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, y para los edificios docentes donde será de aplicación lo establecido en el artículo 5.6.8.
 - b) La edificabilidad máxima será la que se derive del programa del centro, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Art. 6.1.3. Ejecución de los sistemas

La ejecución de los sistemas exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las prioridades establecidas en el PGOU y según se establece en la Ley 7/2002.

CAPITULO 2: SERVICIOS

Art. 6.2.1. Definición

A los efectos del PGOU, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos y aparcamientos y garajes.
- b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

- c) Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en el artículo 5.8.8. de estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

Art. 6.2.2. Regulación de los servicios

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en el artículo 5.6.4 y 5.6.5.

Art. 6.2.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.
2. Los suelos para servicios cuando se encuentren ubicados en una Unidad de Ejecución, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.
3. Los suelos calificados con carácter determinado para dotaciones y espacios libres privados y para transportes e infraestructuras urbanas básicas, cuando no se encuentren ubicados en un polígono o unidad de actuación sometidos a gestión integrada, no contribuirán a las cargas que el PGOU o los instrumentos que las desarrollen determinen para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Por el contrario, en el mismo supuesto, contribuirán a tales cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman:
 - a) Los suelos que se destinen a dotaciones y espacios libres y a transportes e infraestructuras urbanas básicas cuando no sea éste su uso determinado.
 - b) Y, en todos los casos, los suelos que se destinen a centros y servicios terciarios.

Art. 6.2.4. Procedimiento de obtención del suelo para servicios

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.
2. Transcurridos dos años desde que fuera posible la edificación, sin que la misma se hubiere emprendido y seguido a ritmo normal, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, en el Registro Municipal de Solares y según se establece en la Ley 7/2002.

CAPITULO 3: SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

Sección 1ª. Disposiciones Comunes

Art. 6.3.1. Definiciones

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Setenil de las Bodegas.
2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a un área determinada de la ciudad. Desde esta perspectiva local complementan la estructura general y orgánica.

Art. 6.3.2. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el PGOU.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del PGOU sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de Setenil de las Bodegas, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el PGOU o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el PGOU como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.
5. Y según se establece al respecto en la Ley 7/2002.

Sección 2ª. Sistemas Locales**Art. 6.3.3. Elementos de los sistemas locales**

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

Art. 6.3.4. Obtención de suelo para los sistemas locales

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por las propias Normas.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Setenil de las Bodegas o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
 - a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
 - b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.
 - c) Si la gestión se realizara mediante reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.
 - d) Y siempre según lo establecido en la Ley 7/2002.

Sección 3ª. Sistemas Generales**Art. 6.3.5. Los sistemas generales**

Los Sistemas Generales del PGOU son:

1. El de comunicaciones integrado por el sistema viario y los centros de transporte.
2. El de espacios libres.
3. El de dotaciones y SIPS.
4. El Sistema General de Infraestructuras integrado por las redes básicas de saneamiento y depuración de aguas, abastecimiento y energía eléctrica.

Art. 6.3.6. Regulación de los sistemas generales

La ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales. Hasta tanto sean aprobados definitivamente estos planes especiales toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

Art. 6.3.7. Procedimiento de obtención de los sistemas generales

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. Para la obtención de los mismos serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título IV, Capítulo III de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las previsiones de las Normas aparecen especificadas en el Plano de Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo.

Art. 6.3.8. Adjudicación de excesos de aprovechamiento

1. Los sistemas generales adscritos y/o incluidos en el Suelo Urbanizable de cara a su gestión se obtendrán con cargo a los aprovechamientos del propio Área de Reparto que delimita el PGOU.
2. La/s Unidad/es de Ejecución que se delimiten en desarrollo de un Sector de Suelo Urbanizable proporcionarán con cargo a sus aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales interiores al Sector.
3. El Ayuntamiento al aprobar definitivamente los Planes Parciales, adscribirá a las Unidades de Ejecución resultantes los terrenos destinados a Sistemas Generales.

Art. 6.3.9. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en sus correspondientes Unidades de Ejecución del sector del suelo urbanizable en la proporción que les corresponda.

Estos propietarios formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la Unidad de Ejecución en la que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Art. 6.3.10. Obtención por expropiación de sistemas adscritos al Suelo Urbanizable

1. Si el Ayuntamiento expropiare terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable, el justiprecio se fijará conforme a lo establecido en el artículo 120 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el artículo anterior.

Art. 6.3.11. Ocupación directa de terrenos de Sistemas Generales

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbano No Consolidado dando, para ello, cumplimiento a lo establecido en el artículo 51.1.C.d de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para el resto de los suelos según lo establecido en la Ley 7/2002.

Art. 6.3.12. Adjudicación de terrenos

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación a que se refiere el artículo anterior quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la Unidad de Ejecución en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.
2. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento de Setenil de las Bodegas actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelario correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución. Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o único propietario de la correspondiente Unidad de Ejecución, conforme al artículo 177.1 del RGU, tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

TÍTULO VII. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como no urbanizable por el PGOU de Setenil de las Bodegas lo constituyen los terrenos que presentan alguna de las circunstancias siguientes:

1. Los incluidos en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales así como aquéllos que presentan servidumbres para la protección del dominio público.
Las áreas incluidas en esta categoría se clasifican como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, y se distinguen las que, a continuación, se relacionan:
 - Áreas de Especial Protección por la Planificación Urbanística, por sus valores de Interés Natural y Paisajístico. Dentro de esta Zona se distinguen las siguientes subzonas:
 - MAJADAL DE LAS CABRAS.
 - DEHESAS DE SETENIL.
 - RIBERAS ARBÓREAS.
 - ESCARPES Y CAÑONES DEL TREJO.
 - Áreas de Especial Protección por la Legislación Específica de la red vía pecuaria
 - Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable.
 - PARQUE "EL ALMENDRAL".
 - PARQUE "RIBERA DEL ARROYO GUADALPORCUN-TREJO".
 - PARQUE ARQUEOLÓGICO "LA VILLA".
 - CAÑÓN DEL ARROYO GUADALPORCUN "TRAMO NO URBANO".
2. Los incluidos en esta clase de suelo al considerar el PGOU que son inadecuados para el desarrollo urbano.

Las áreas incluidas en esta clase de suelo se clasifican como SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR SU CARÁCTER RURAL de Interés Agrícola, y se distinguen las que, a continuación, se relacionan:

- CULTIVOS DE SIERRA
- CULTIVOS DE SECANO EN LAS DEHESAS
- OLIVARES DE SETENIL
- CAMPIÑA AL OESTE DE SETENIL

CAPÍTULO 1: AMBITO Y REGIMEN JURIDICO

Art. 7.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como No Urbanizables.
2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación de suelo.

Art. 7.1.2. Régimen Jurídico de la propiedad del Suelo No Urbanizable

Cualquiera que sea la zona del suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan estas Normas y los instrumentos que las desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Art. 7.1.3. Edificios, Parcelas y Usos Fuera de Ordenación

1. Todas las actuaciones que resulten incompatibles con el planeamiento quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, no procediendo su legalización, y por tanto, les será aplicable los límites establecidos tanto por el artículo 34 de la LOUA, así como lo recogido en la Disposición Adicional Primera de la misma.
2. En función del grado de incompatibilidad con la nueva ordenación, se establecen los siguientes subapartados:
 - a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, a las que se les aplicará el régimen propio de dicha situación legal, así como lo establecido en la Disposición Adicional 1ª de la LOUA y en el artículo 34.b) de la misma.
 - b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que solo resulten parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, a las que se les aplicará el régimen propio de dicha situación legal, así como lo establecido en la Disposición Adicional 1ª de la LOUA y en el artículo 34.b) de la misma.
3. Resultan siempre incompatibles y por ello fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional PÚBLICO ó impidan la efectividad de su destino.
4. Los efectos resultantes de la declaración de fuera de ordenación, así como las consecuencias que en materia de disciplina urbanística el ordenamiento jurídico prevé caso de haber sido producto de una actuación contraria a la ordenación urbanística anterior, serán enunciados conforme a la legislación vigente.

Art. 7.1.4. Parcelaciones Rústicas

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán darse lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que, racional y justificadamente, puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.
2. Estas explotaciones agropecuarias nunca podrán ser inferiores a la unidad mínima de cultivo, fijada en la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 136 del año 1996.
3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública y social de titularidad y uso público.

- Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de agua o depuradoras.
- Cuando la segregación se produzca para unirla a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de esa unidad.

En los dos casos primeros deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate, debiendo comenzar la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de aprobación del correspondiente documento de planeamiento. En caso contrario se procederá a revisar el acto administrativo de la autorización.

4. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones y segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.
5. Y según lo establecido en la Sección Sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002.

Art. 7.1.5. Normas relativas a las parcelaciones urbanísticas

1. No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas según se establece en el artículo 68 de la Ley 7/2002.
2. Se considerará que la división simultánea de terrenos en dos o más lotes puede dar lugar a peligro de constitución de núcleo de población

Art. 7.1.6. Concepto de Núcleo de Población

1. Se entiende por núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las del suelo urbano.
2. Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.
 - a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) o bien cuenten con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.
 - b) La situación de edificación a distancia menor de 50 metros entre ellas.
 - c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existentes.
 - d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
 - e) La ejecución de obras de urbanización en el Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o de energía eléctrica, transformadores de Alta Tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a una finca procedente de segregación de otra, siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.
 - f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o contraria a las pautas parcelatorias de los usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo exigible.
 - g) Contar con instalaciones comunales de centro sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los propietarios.
 - h) Existir publicidad claramente mercantil en los terrenos o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contenga la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
 - i) La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado.

CAPÍTULO 2: REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Art. 7.2.1. Clases de Usos

1. Los usos del suelo y la edificación en las zonas del suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de

- explotaciones agrícolas o pecuarias. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en el presente Título.
2. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según lo establecido en la LOUA y en la legislación vigente, y en función de la categoría del suelo no urbanizable, podrán autorizarse por el Órgano Competente, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, siempre que su uso esté directamente vinculado a la actividad ó explotación de la finca donde se pretende implantar ó algún otro uso de los permitidos para esta clase de suelo por la legislación andaluza.
 3. Respecto a la posible localización de edificaciones de interés público en el suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta la no ocupación de vertientes que puedan sufrir en alguna medida fenómenos de inundabilidad, así como la preservación de las masas arbóreas existentes.

Art. 7.2.2. Uso Agropecuario

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
2. Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:
 - a) Actividades Agrícolas: Se incluyen en esta categoría las directamente vinculadas al cultivo de especies vegetales.
 - b) Actividades Ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:
 - Establos, granjas avícolas o similares, incluyendo aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales y sus productos, con capacidad de alojamiento superior a doscientas cincuenta (250) cabezas de bovino, o quinientos (500) porcinos, o mil (1000) cabezas de caprinos u ovinos, o dos mil (2000) conejos o diez mil (10.000) aves.
 - c) Actividades Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

En materia forestal, serán de aplicación en todos los terrenos forestales del término de Setenil, la Ley2/92 Forestal de Andalucía y su Reglamento y la Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento.

Dentro de la misma se prevé específicamente:

 - Tala de conservación, entendiéndose por tal el derribo de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos.
 - En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
 - Como parte de la labor de limpieza y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
 - Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
 - d) Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de la actividad primaria, tal como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
 - Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
 - Infraestructuras al servicio de la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de

ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos los movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia (en caso de no estar contemplados en proyectos tramitados de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable) cuando las obras superen una superficie de 2500 m² o un volumen superior a 5000 m³ de tierra.
 - Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas instalaciones y obras que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
 - Riegos: En relación a la ampliación de la EDAR, y a fin de minimizar el vertido de las aguas se propondrá el reciclado de las aguas depuradas destinándolas a la reutilización de las mismas.
3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

Art. 7.2.3. Usos vinculados a las obras públicas

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, y, específicamente el uso del suelo donde se implanten las infraestructuras.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán usos provisionales a los efectos de aplicación del artículo 136 de la Ley 1/1997 y de acuerdo con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el periodo de tiempo en que permanecerán estas construcciones y la medidas necesarias para el reestablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.
Cuando se pretenda el mantenimiento o reutilización de las construcciones destinadas al a ejecución de las obras públicas, se hará constar dicho extremo en la solicitud de licencia, y esta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del PGOU.
3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquéllas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración.
4. Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de licencia la idoneidad de la ubicación elegida.
5. Dentro de esta categoría se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública de carácter temporal. Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan cimentación y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso al de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente de las condiciones originarias de la obra pública o infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro de la carretera y las áreas de servicio en el caso de autopistas teniendo, en este caso, que estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación.

Respecto a las telecomunicaciones, y según las indicaciones realizadas en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información de fecha 23 de enero de 2005, en cuanto a:

- i. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
- ii. Uso compartido de la propiedad pública.
- iii. Instalaciones radioeléctricas.
- iv. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.
- v. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

– Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.

– Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

En relación a las actividades vinculadas a las Obras Públicas en SNU (7.2.3.5) referente a las actividades específicas relacionadas con instalaciones ó construcciones para el entretenimiento de la obra pública deberá eliminarse la posibilidad de edificaciones relacionadas con el hospedaje.

Art. 7.2.4. Usos cuya utilidad Pública o Interés Social radique en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el Medio Rural

1. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:

– Aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública e interés social en virtud de la ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo.

– Aquéllas que, dadas su naturaleza y carácter, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas.

2. Las del segundo apartado se subdividen en dos tipos de usos: Industrial y uso de equipamientos y servicios.

3. Igualmente deberá eliminarse la posibilidad de inclusión de discotecas, pubs, piscinas y similares, vinculadas a las instalaciones permanentes de restauración, dentro de las actividades de servicios terciarios como usos cuya utilidad Pública e Interés Social que convenga su emplazamiento en el Medio Rural. Así mismo se deberá especificar que las instalaciones hotelera y complejos Turísticos – Rurales deberán adecuarse a lo establecido en la legislación vigente en materia de Turismo Rural.

Uso Industrial.

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

2. Dentro del mismo se prevén las siguiente categorías.

- Industrias extractivas: son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e inmediata de los recursos minerales del suelo.

- Industrias peligrosas: son aquellas actividades caracterizadas por precisar de una ubicación aislada como consecuencia de su calificación como peligrosas e insalubres.

Industrias extractivas. Clases y condiciones de implantación.

Las instalaciones vinculadas a las actividades extractivas se regularán por lo establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, entre las que se incluyen en el Anexo I, por la legislación sectorial aplicable (Ley de Minas y Real Decreto 2994/2 sobre Restauración de Espacios Naturales) y en las normas particulares de zona.

Se consideran como uso autorizable o compatible en el suelo no urbanizable y su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Industrias Peligrosas. Concepto y condiciones de Implantación.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que, o bien tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosivos, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes, o bien den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Todo ello en aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, sus Reglamentos de Desarrollo, y cualquier otra, que por la materia regulada pudiera resultar de aplicación.

Sus condiciones de implantación son las que, a continuación, se relacionan:

- a) Se consideran en todo caso como usos autorizables en el suelo no urbanizable y su implantación exigirá el cumplimiento del procedimiento previsto en la legislación urbanística y en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.
- b) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelo calificados como industriales urbanos o clasificados como urbanizables.
- c) No podrán situarse en ningún caso a menos de 2000 metros de cualquier núcleo de población o de 250 metros de la vivienda más próxima.

Uso de Equipamientos y Servicios.

1. Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizados por la necesidad o conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.
2. A los efectos de las presentes Normas se establecen las siguientes clases:
 - a) Actividades dotacionales y de espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en aspectos de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
 - b) Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y divertimento.
3. Su implantación se considerará, en todo caso, como uso autorizable y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

Actividad Dotacional y de Espacios Libres.

1. Se distinguen las siguientes categorías:
 - Dotaciones con edificación significativa.
 - Dotaciones sin edificación significativa. Son las de esparcimiento al aire libre con ocupación de grandes espacios públicos, tales como Parques Rurales, los centros de asistencia especiales y los de enseñanza de técnica de explotación del medio, la adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Dotaciones con edificación significativa. Se regulan, específicamente los siguientes.
 - Instalaciones Deportivas en el Medio Rural.
 - Centros Penitenciarios.
 - Edificios e instalaciones vinculados a la Defensa Nacional.
3. Dotaciones sin edificación significativa. Se regulan, específicamente, las siguientes:
 - Adecuaciones Naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
 - Adecuaciones Recreativas. Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la Naturaleza. En general supone la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicio, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
 - Parque Rural: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un plan Especial.
 - Centros Asistenciales Especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.
 - Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las instalaciones agropecuarias comunes.

Actividad de servicios Terciarios.

Se prevén las siguientes actividades.

1. Las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas, las cuales podrán disponer de terrazas al aire libre formadas por pérgolas/sombreros como elementos vegetales que contribuyan a una mejor integración paisajística. Deberá eliminarse la posibilidad de inclusión de discotecas, pubs, piscinas y similares, vinculadas a las instalaciones permanentes de restauración, dentro de las actividades de servicios terciarios como usos cuya utilidad pública e interés social que convenga su emplazamiento en el Medio Rural

2. Las instalaciones hoteleras y complejos Turísticos-Rurales de nueva planta y los usos turísticos recreativos en edificaciones legales existentes deberán adecuarse a lo establecido en la legislación vigente en materia de Turismo Rural.
Deberán cumplir la normativa vigente que le sea de aplicación según la actividad de que se trate.

Se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación.

Art. 7.2.5. Uso Residencial

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda familiar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.
2. Se prevén, específicamente los siguientes supuestos:
 - Vivienda Familiar ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende por tal al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que, normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, hornos familiares, etc, siempre que formen una unidad física integrada.
 - Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal al edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
 - Vivienda guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Incluyen los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a los complejos de equipamientos y servicios en el medio rural.
3. Condiciones generales de implantación.
 - a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulen las presentes Normas.
 - b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.
 - c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
 - d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:
 - No se podrá autorizar cualquier tipo de abastecimiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.
 - Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regadíos o cauces públicos.
En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.
Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas

- de depuración biológica, también llamados “filtros verdes” con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.
- f) Pozos. Su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a treinta (30) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.
 - g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en cuanto a sus fachadas y cubiertas, a sus tipologías, a sus acabados y materiales empleados, etc., a las características existentes en la zona, a su ambiente no urbano y al paisaje en que estuviesen situadas.

Art. 7.2.6. Condiciones Específicas de la Edificación Vinculada a cada Tipo de Uso

1. Respecto a la posible localización de edificaciones de interés público en el suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta la no ocupación de vertientes que puedan sufrir en alguna medida fenómenos de inundabilidad, así como la preservación de las masas arbóreas existentes.
2. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
 - Se separan cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - Su superficie no superará los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
 - La altura mínima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatro metros y medio (4,50 metros).
 - Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.
 - b) Invernaderos o protección de cultivos:
 - Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo en lo que se refiere a su superficie, que podrá alcanzar la totalidad de la parcela.
 - Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
 - c) Instalaciones anejas y para la primera transformación de productos de la explotación.
 - En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10%) de la finca.
 - Respetarán una separación mínima a linderos de siete (7) metros.
 - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
 - Resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
 - d) Establos, Granjas avícolas y similares:
 - Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación de otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.
 - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
 - Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - Se regirán, en lo que les afecte, por la normativa sectorial.
3. Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:
 - a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
 - b) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - c) Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.
4. Condiciones de la edificación vinculada a las industrias extractivas:
 - a) A los efectos de su regulación diferenciada, se distinguen dos categorías de industrias extractivas:
 - Las que por su sistema de producción sean calificables según el Reglamento de Actividades y la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus Reglamentos de Desarrollo.

- Las que no merezcan tal calificación.
- b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
 - c) Las industrias de la categoría 2ª se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan a la categoría 1ª se separarán en todo caso quinientos (500) metros de los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
 - d) La edificación máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
 - e) La edificación ocupará, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las de categoría 2ª y el diez por ciento (10%) en las de la categoría 1ª.
 - f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, salvo para aquellos elementos de mayor altura imprescindibles para el acceso técnico de producción. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.
 - g) La finca en la que se construya el edificio industrial se arborará perimetralmente, debiendo hacerlo con una barrera de veinticinco (25) metros de anchura en las industrias de la categoría 1ª y con doble hilera de árboles en las de la categoría 2ª.
 - h) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
 - i) En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones y será preceptiva la obtención de la autorización previa regulada por el apartado 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose estudiar el modo más perfecto en que dichas edificaciones se adecuen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
5. Condiciones de la edificación vinculada a las industrias peligrosas.
Cumplirán las señaladas para la edificación vinculada a las industrias extractivas de la categoría 1ª, con la salvedad en cuanto a la dimensión de la parcela mínima de que ésta no podrá ser inferior a veinte (20) hectáreas.
6. Condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional con edificación significativa:
- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
 - b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
 - c) La edificación máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
 - d) La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros, que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.
 - e) Se dispondrá de una planta de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
 - f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.
7. Condiciones de edificación vinculada al uso residencial y actividades de servicios terciarios:
- a) No se podrá construir ninguna edificación residencial en parcela de superficie inferior a la unidad mínima que se establece en el artículo 7.1.4. *En el caso de las ventas, la parcela mínima será la establecida para la unidad mínima de cultivo por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales (BOJA nº 136 DE 1996).* Para las actividades hoteleras y complejos turísticos rurales la superficie mínima de la parcela será de 4 Hectáreas.
 - b) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.
 - c) La superficie edificada para el uso residencial no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado 6). Para las actividades hoteleras y complejos turístico rurales se fija una edificabilidad de 1 metro cuadrado cada 100 metros cuadrados de parcela (0,01 m²/ m²s).
 - d) La altura máxima de la edificación, en cualquier caso, será de siete (7) metros desarrollada en un máximo de dos (2) plantas, para uso hotelero será una (1) planta.
 - e) Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas y el uso pormenorizado hospedaje en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

- f) Para las actividades hoteleras y complejos turístico rurales se fija una densidad máxima de 3 viv/ha, considerando cada dos (2) unidades habitacionales equiparable a una vivienda, e efectos de aplicación de este parámetro.
- g) Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para obtener la correspondiente licencia municipal deberán acreditar que no constituyen núcleo de población, para lo cual se deberá obtener y aportar la preceptiva autorización previa con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 44 del RGU y sin contradecir lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- h) En el caso de las ventas, habrán de respetar una distancia mínima de cualquiera otra preexistente de cinco mil (5.000) metros.

Art. 7.2.7. Otras Instalaciones

Se prevén específicamente las siguientes:

1. Soportes de publicidad exterior. Se entiende por tal cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales. Su instalación deberá realizarse conforme a lo previsto por la legislación sectorial.
2. Imágenes y símbolos. Se trata de construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa, con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

CAPITULO 3: NORMAS SEGÚN ZONAS

Art. 7.3.1. Zonificación

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características del territorio.

- Áreas de Especial Protección por la Planificación Urbanística, por sus valores de Interés Natural y Paisajístico.
- Áreas de Especial Protección por la Legislación Específica de la red de vías pecuarias.
- Áreas de Especial Protección por otras Legislaciones Específicas.
- Áreas Preservadas por su Carácter Rural, de Interés Agrícola.
- Áreas de Especial Protección por la Legislación Específica por sus Valores Arqueológicos y Culturales.
- Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable.

Art. 7.3.2. Áreas de Especial Protección por la Planificación Urbanística, de Interés Natural y Paisajístico.

Formado por las superficies no clasificadas como Suelo Urbano o Urbanizable de las UAH:

UAH Nº 01 MAJADAL DE LAS CABRAS

UAH Nº 03 DEHESAS DE SETENIL

UAH Nº 07 RIBERAS ARBÓREAS

UAH Nº 08 ESCARPES Y CAÑONES DEL TREJO

Las dehesas tanto sobre las biocalcarenititas como sobre las calizas, con distintos grados de densidad, tienen un claro valor productivo, aunque no tanto como las unidades eminentemente agrícolas y la propia diversidad de usos que recibe aumenta su valor pues rompe con el esquema de monocultivo de dichas unidades, además de permitir la compatibilización y el mutuo beneficio entre los usos, por ejemplo, a través de la montanera, la caza, etc. Son valorables paisajísticamente el aspecto de mosaico por la convivencia de parcelas con distintos aprovechamientos como en sí mismas las masas arboladas y los matorrales. Los valores naturales y científico-culturales apreciados están en relación con dichas masas arboladas así como por los aspectos geomorfológicos emanados de los afloramientos rocosos de las calizas.

Los cañones y escarpes tallados por los cursos fluviales sobre los materiales sedimentarios y las riberas arboladas que sobre estos se asientan, son, además de un elemento paisajístico singular que adquiere el carácter de símbolo o icono municipal, un biotopo donde encuentran posibilidades de desarrollo algunas especies rupícolas interesantes, con las riberas fluviales en algunos de sus tramos jalonadas por olmedas y choperas. Aunque no posee valores productivos significativos, más allá

de los aprovechamientos forestales y cinegéticos, este déficit que se ve compensado por la calidad de su paisaje y por la existencia de condiciones físico naturales muy exigentes que dan como resultados ecosistemas muy especializados con organismos de interés desde el punto de vista natural y científico.

La porción de los escarpes y cañones del Trejo mejor conservada, incluyendo las que soportan cultivos olivareros, debe ser objeto de propuesta, por parte del Ayuntamiento, de Espacio Natural Protegido, con figuras como la de Monumento Natural o Paraje Natural en función de la extensión considerada, ya que reúne valores, tanto desde el punto de vista geomorfológico como naturalístico y paisajístico, merecedores de formar parte de la Red de Espacios Naturales de Andalucía, máxime cuando supone la principal seña de identidad, desde el punto de vista natural, del término municipal y por el hecho de no presentar ningún otro espacio protegido en todo el término municipal.

El mantenimiento de los sistemas productivos asociados a la dehesa y otras formaciones de encinas, caso de la montanera, y el aprovechamiento forestal sostenible de las riberas deben regir las directrices de ordenación.

1. Usos característicos.

Los usos característicos de todas las subzonas son los propios del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. Usos autorizables.

– Establos, granjas avícolas y similares.

– Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes y en las de nueva planta conforme al artículo 7.2.6 apartado 6, siendo las únicas viviendas que se permiten de conformidad con lo establecido por la legislación, las vinculadas con la explotación.

– Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

– Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

– Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

– Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

– Sistemas de comunicación general.

– Obras de protección hidrológica.

– Centros Asistenciales especiales.

– Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

– Adecuaciones naturalistas.

– Adecuaciones recreativas.

– Parque Rural.

– Instalaciones de restauración no permanentes.

– Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes, estando prohibidos dichos usos según la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente en edificaciones de nueva planta.

– Imágenes y Símbolos conforme a la legislación sectorial aplicable.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 7.3.3 Áreas de Especial Protección por la Legislación Específica de la red de vías pecuarias y de aguas,

Las Vías Pecuarias y el terreno de los cauces fluviales, elementos fundamentales del suelo público, cuentan con una protección específica desde la legislación sectorial. Concretamente, la Ley de Vías Pecuarias (3/1995, de 23 de marzo), Decreto 155/1998 de Reglamento de Vías Pecuarias y la Ley de Aguas (Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio) y su Reglamento (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) establecen las protecciones y regulaciones de usos que deben contemplar.

El hecho de establecer una Especial Protección para las áreas de dominio público, resulta de la consideración de que éstas han de jugar un papel de primer orden no solo en la generación de espacios de uso comunitario más allá de la funcionalidad actual como viario en algunos casos poseen, sino también en la creación de hitos paisajísticos y de vegetación natural que sirvan de compensación al actual déficit de estos elementos en el territorio municipal, posibiliten los usos alternativos del territorio limitando la lógica de ocupación agrícola, y den lugar a una nueva imagen del municipio con un marco paisajístico acorde a la calidad de su Conjunto Histórico.

Así, esta delimitación pretende, además de reforzar la protección respecto a ocupaciones y degradaciones que ya tienen, establecerlas como áreas de

restauración ecológica y paisajística. Para ellas se prescribe no solo la recuperación de sus dimensiones legales sino también la repoblación forestal con especies autóctonas que ponga en marcha el proceso de recuperación de las condiciones ecológicas originales. La restauración de la cubierta arbórea en estas zonas reviste gran interés como refugio a la fauna, en especial la avifauna, como mejora de la biodiversidad y la calidad paisajística, así como por lo que suponen en cuanto a control de la erosión y ralentización del ciclo del agua, aumentando la infiltración a los acuíferos y reduciendo los valores de evaporación.

Dentro de la zona de especial protección se incluyen dos subzonas: la red de Vías Pecuarias, y el Dominio Público Hidráulico de los cauces fluviales.

1. Se incluye en esta Calificación, como exige la legislación específica, a la red de Vías Pecuarias municipal resultante de la ordenación contenida en el PGOU, es decir la red vía pecuaria municipal emanada de la propuesta de modificación de trazado consecuencia del nuevo planeamiento general. Dicha red integra las vías pecuarias clasificadas de Setenil y el trazado alternativo propuesto a fin de compensar las afecciones ocasionadas por los nuevos suelos urbanos y aptos para urbanizar sobre la red pecuaria.
2. Los cauces fluviales representa otro importante paquete de suelo público que se encuentra en gran medida ocupado ilegalmente por particulares. La presión de los usos agrícolas sobre ellos se manifiesta hoy en numerosas obras de canalización tanto por ahondamiento como por disposición de parapetos, que limitan las superficies de inundación originales. Los casos más graves suponen el desplazamiento de los cauces a los bordes de parcela, nivelando y ocupando con el uso agrícola anteriores zonas de meandros, y no solo en lugares de cauces temporales y de insignificantes dimensiones sino en los cursos de los de mayor significación del municipio. Ello conlleva la pérdida de extensas superficies de alto valor ecológico por la potencial presencia de vegetación ripícola que es refugio de la fauna, y en especial la avifauna, además de cumplir un papel importante en el control de la erosión y las avenidas, ralentizando el ciclo del agua, áreas que además son de plena titularidad pública.

Teniendo en cuenta las dificultades que reviste la recuperación completa de todos los espacios señalados, han de establecerse como prioridades las siguientes:

- A) Deben extremarse las precauciones para que no se lleven a cabo sucesivas ocupaciones del espacio público tomando como medida preventiva la reforestación de los límites actuales de vías pecuarias y superficies de inundación, mientras se resuelve el proceso administrativo que llevará a la restitución plena de sus superficies legales
- B) Asimismo ha de considerarse prioritaria la recuperación de los tramos de Vías Pecuarias que se establecen en las cercanías del núcleo urbano: los tramos que parten radialmente desde éste, hasta viarios estructurantes cercano a ellos. Del mismo modo, para los tramos que quedan afectados por la extensión del casco urbano, han de buscarse itinerarios alternativos que, en la medida de lo posible, han de disponerse conectando los diferentes viarios, de manera que se pueda dar continuidad a todo el conjunto.
 1. Usos Característicos.
 - Forestal.
 - Talas de conservación.
 - El ganadero relacionado con las rutas ó itinerarios de las vías pecuarias
 2. Usos Autorizables.
 - Obras de protección hidrológica.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Cualquier uso compatible ó complementario con las vías pecuarias.
 3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 7.3.4 Áreas Preservadas por su Carácter Rural de interés Agrícola.
Formado por las superficies no clasificadas como Suelo Urbano o Urbanizable de las UAH:

UAH Nº 02 CULTIVOS DE SIERRA
UAH Nº 04 CULTIVOS DE SECANO EN LAS DEHESAS
UAH Nº 05 OLIVARES DE SETENIL
UAH Nº 06 CAMPIÑA AL OESTE DE SETENIL

Se caracteriza por su buena aptitud agrológica y por su dedicación casi exclusiva a los cultivos de secano lo que origina un paisaje agrícola de campos abiertos y olivares típico de zonas de campiña. Son suaves planos inclinados que conectan el fondo de la depresión con la orla de relieves periféricos y con las pequeñas elevaciones interiores definidos por la continuidad de los suelos rojos mediterráneos desarrollados sobre bioclacarenitas y por un cierto abigarramiento de usos del suelo producto del reciente retroceso de los aprovechamientos forestales y, en especial, del bosque de encinas en favor de los cultivos herbáceos y del olivar.

Como campiña sus suelos poseen un innegable valor productivo que es aprovechado desde antaño por la agricultura de secano, mayoritariamente, cerealista. El Olivar de Setenil se sitúa entre dos espacios claramente diferenciados por sus orientaciones productivas. Al occidente del mismo se encuentra la campiña del Valle del Galapagar, a oriente comienza un paisaje menos agrícola y más agrario donde se produce una verdadera mezcla de usos con predominio de los forestales.

Es una situación de charnela que el propio olivar con su carácter reticulado de cultivo pero con su porte arbustivo parece remarcar. Se trata de un suelo fundamentalmente valorable desde el punto de vista productivo ya que soporta el olivar de Setenil, que es, posiblemente, la mayor fuente de riqueza y empleo existente en el municipio.

Los objetivos de ordenación deben dirigirse al mantenimiento y potenciación de los valores productivos derivados de los cultivos, y en especial del olivar y de la industria aceitera asociada, pero conservando las manchas de matorral y arbolado, empleadas en muchos casos como linderos entre parcelas, así como las formaciones arbóreas y arbustivas asociadas a los pequeños cauces fluviales y los pies aislados, que dotan a este paisaje, en exceso uniforme y regular, de la necesaria diversidad tanto ecológica como visual.

Se introduce una protección paisajística de los olivares situados en laderas con un desnivel superior al 5%, por su adecuación agrícola a estos suelos y por su ayuda a la fijación de los mismos frente a los procesos erosivos, junto con el favorecimiento de la infiltración de las aguas evitando las escorrentías.

1. Usos Característicos.

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Talas de conservación.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captación de agua.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

2. Usos autorizables.

- Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes estando prohibidos dichos usos según la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente en edificaciones de nueva planta.
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Canteras.
- Extracción de arenas y áridos.
- Instalaciones anejas a las industrias extractivas.
- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
- Industrias incompatibles en el medio urbano por su peligrosidad.
- Infraestructuras de servicios de las industrias peligrosas.

- Edificaciones dotacionales significativas.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Centros de asistencia especiales.
 - Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
 - Instalaciones permanentes de restauración.
 - Imágenes y símbolos conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
 - Instalaciones publicitarias conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
3. Usos prohibidos: todos los demás.

En el Suelo No Urbanizable Preservado se permite, en previsión de las demandas municipales, el asentamiento de un área de concentración de actividades ganaderas que posibilite:

- La creación de un marco espacial adecuado al desarrollo de este tipo de actividades.
 - La erradicación de actividades ganaderas de las áreas urbanas.
1. La superficie mínima del Asentamiento será de 25 Has y la Máxima de 50 Has.
 2. La actuación es de carácter público y el sistema de actuación previsto la expropiación.
 3. Para el desarrollo de la misma será preceptiva la formulación de un Plan Especial que deberá contemplar los siguientes aspectos:
 - Las condiciones de edificación de las parcelas de uso ganadero resultantes darán cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.2.6.
 - La superficie mínima de parcelas destinada a actividad ganadera será de 2.500 m².
 - Las reservas de suelo obligatoria serán:
 - Equipamiento: 4% de la superficie total a ordenar.
 - En aspectos infraestructurales el Plan Especial contemplará los siguientes aspectos:
 - Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado, sin necesidad de presentar la calzada pavimentada y encintado de aceras.
 - Abastecimiento de Agua: Deberá dar cumplimiento al Real Decreto 828/79 de 16 de Marzo sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua para consumo humano.
 - Saneamiento o depuración de vertidos: Se deberá prever la conexión a la red general del Municipio, o en caso de no ser posible, un sistema autóctono de depuración de las aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración del cauce o acuífero, en función de lo establecido en la legislación de aguas.
 - El Plan Especial preverá el sistema de eliminación o traslado a un vertedero público de los residuos sólidos.
 - Suministro de energía eléctrica, dando cumplimiento a las Normativas, Instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
 - Alumbrado público que garantice un nivel mínimo de iluminación de 5 lux, con luminarias de bajo consumo, satisfaciendo las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que, en su caso, elabore el Ayuntamiento.
 - Preservación del Dominio Público y adopción de las medidas de protección de los aspectos medioambientales de seguridad y salubridad públicas.

Art. 7.3.5. Áreas de Especial Protección por la Legislación Específica por sus Valores Arqueológicos y Culturales.

Con carácter general, se procederá cumpliendo lo establecido en la legislación vigente en materia de patrimonio y en especial en cuanto al patrimonio arqueológico en la Ley 16/1985 y 1/1991, debiéndose en cada caso diferenciar entre patrimonio arqueológico emergente y subyacente así como la tipología de intervención arqueológica de acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

En el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación se incluye planimetría de las áreas arqueológicas en las diferentes clases de suelo.

A expensa de la redacción de la Carta Arqueológica Municipal y debido a no disponer de un estudio de la localización concreta de los yacimientos arqueológicos del término del que poder extraer resoluciones en cuanto a áreas de protección, que se incluirían como directrices del PGOU. Así pues, las consideraciones que ahora se establecen tienen un carácter indicativo y provisional, mientras se lleva a cabo dicho estudio y se reciban sus conclusiones.

1. Las medidas de protección general de las Zonas de Protección Arqueológica son las que se relacionan en el Título III Capítulo 4º de las presentes Normas.

2. Las medidas de protección específicas son las que a continuación se relacionan y siempre cumpliendo lo establecido en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio:
 - Las Zonas de protección de los Bienes de Interés Cultural tendrán que conservarse en el estado en el que se encuentren a la aprobación definitiva del PGOU, imposibilitándose cualquier tipo de obra o actuación que no sea promovida por la Consejería de Cultura o con la autorización de ésta.
 - La realización de obras o movimientos de tierras en las Zonas de Protección Arqueológica se notificará al Ayuntamiento con un mínimo de quince días de antelación, pudiendo en ese plazo el Ayuntamiento realizar catas o prospecciones arqueológicas e inspeccionar en todo momento la realización de las obras. En el caso de que estas zonas pasaran a ser inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz tendrán que cumplir lo dispuesto en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía y su Reglamento de desarrollo.
 - En los yacimientos arqueológicos localizados en tierras de explotaciones agrarias, normalmente en las cercanías o en la base de las edificaciones actuales, cualquier tipo de obra deberá contar con los informes técnicos del Ayuntamiento y comunicarse con la anticipación de quince días, pudiendo éste supervisar en todo momento el desarrollo de las mismas. Los yacimientos localizados sobre tierras agrícolas se protegerán de todo tipo de transformación del terreno y se mantendrán con el uso y aprovechamiento que hasta la fecha venían conociendo.
3. El uso característico de las Zonas Arqueológicas será el Científico. Son usos autorizables el Agropecuario y el Divulgativo.

Art. 7.3.6. Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable

Los Sistemas Generales localizados en el Suelo No Urbanizable son los que, a continuación, se relacionan.

1. Sistema General de Comunicaciones.
 - Red de carreteras estatales y/o Autonómicas.
 - Vías Pecuarias.
2. Sistema General de Infraestructuras.
 - Redes Infraestructurales (encontrándose entre otras el trazado ferroviario).
 - Depósitos de abastecimiento de Agua Potable
 - Estación Depuradora localizada al NW del núcleo urbano.
3. Sistema General de Espacios Libres.
 - Parque “El Almendral”.
 - Parque “Rivera del Arroyo Trejo -Guadalporcún”.
 - Parque Arqueológico “La Villa”.
 - Cañón del Arroyo Trejo-Guadalporcún. (Tramo no urbano).

TITULO VIII. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1: SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

Sección 1ª. Determinaciones Generales

Art. 8.1.1. Delimitación

Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado los terrenos delimitados con tal carácter en el Plano de “Clasificación del Suelo y Gestión”.

Art. 8.1.2. Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado. Calificación global

El Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado propuesto por el PGOU cuenta con la siguiente calificación:

1. Residencial Media Densidad
EL ALAMBIQUE. SUO R-1

Las características y parámetros urbanísticos más importantes de este uso global son:

Densidad:	32 viv/Ha.
Tipologías permitidas:	Vivienda unifamiliar en cualquiera de sus categorías.
Nº máximo de plantas:	2 plantas (PB+1).

Condiciones de Parcelación:	Superficie mínima:	- Unifamiliar en hilera:	100 m ²
		- Unifamiliar adosada:	100 m ²
	Frente mín. parcela:	- Unifamiliar pareada:	200 m ²
		- Unifamiliar aislada:	500 m ²
		- Unifamiliar en hilera:	6 m
		- Unifamiliar adosada:	6 m
		- Unifamiliar pareada:	10 m
		- Unifamiliar aislada:	16 m

Se trata de parámetros urbanísticos ajustados a la obtención de un tipo de ciudad donde la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras será la predominante pretendiendo, con ello, recuperar algunas de las constantes de la escena urbana de núcleos tradicionales.

En la Sección 8ª del presente Capítulo se expresan las Ordenanzas Particulares de este sector de S.U.O. R1 "EL ALAMBIQUE".

2. Residencial Baja Densidad

EL NOGALEJO. SUS R-2

Las características y parámetros urbanísticos más importantes de este uso son:

Densidad:	9 viv/Ha.	
Tipologías permitidas:	Vivienda unifamiliar aislada o pareadas.	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (PB+1).	
Condiciones de Parcelación:	Superficie mínima:	- Unifamiliar pareada: 300 m ²
		- Unifamiliar aislada: 600 m ²
Frente mín. parcela:		- Unifamiliar pareada: 12 m
		- Unifamiliar aislada: 17 m

Se pretende la obtención de un tipo de ciudad "esponjada" donde la presencia de la edificación en la configuración de los espacios públicos no sea tan determinante como en los modelos de ordenación alineados a vial, sobre todo al heredar una parcelación edificada en su mayoría.

Este uso global va a caracterizar el crecimiento noreste propuesto por el PGOU.

Se permite la aparición de un torreón que consumirá edificabilidad, a fin de potenciar la caracterización formal de determinados espacios y elementos viarios y posibilitar el asentamiento de actividades compatibles con el uso residencial.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU no podrán ser consideradas como Fuera de Ordenación por razones de sus dimensiones o de su superficie.

3. Residencial de muy Baja Densidad

Mata Vargas. SUS R-1

Las características y parámetros urbanísticos más importantes de este uso son:

Densidad:	3,22 viv/Ha.	
Tipologías permitidas:	Vivienda unifamiliar aislada.	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (PB+1).	
Condiciones de Parcelación:	Superficie mínima:	2.000 m ² S.
	Frente mín. parcela:	30 m

Se permite la aparición de un torreón que consumirá edificabilidad, a fin de potenciar la caracterización formal de determinados espacios y elementos viarios y posibilitar el asentamiento de actividades compatibles con el uso residencial.

Las edificaciones que se levanten en parcelas con fachada a la carretera tendrán un retranqueo mínimo de la alineación exterior de 10 m.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU no podrán ser consideradas como Fuera de Ordenación por razones de sus dimensiones o de su superficie.

EL HIGUERÓN. SUS R-3

Las características y parámetros urbanísticos más importantes de este uso son:

Densidad:	7 viv/Ha.	
Tipologías permitidas:	Vivienda unifamiliar aislada.	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (PB+1).	
Condiciones de Parcelación:	Superficie mínima:	1000 m ² S.
	Frente mín. parcela:	25 m

LA DEHESA DEL PILAR. SUS R-4

Las características y parámetros urbanísticos más importantes de este uso son:

Densidad:	5 viv/Ha.	
Tipologías permitidas:	Vivienda unifamiliar aislada.	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (PB+1).	
Condiciones de Parcelación:	Superficie mínima:	1200 m ² S.
	Frente mín. parcela:	25 m.

4. Industrial

Las características y parámetros urbanísticos básicos de este uso global son:

- El uso global asignado a esta zona es el industrial. El Plan Parcial que desarrolle el sector correspondiente regulará las actividades industriales mediante la adecuada limitación y control a los efectos secundarios de la actividad industrial. No se autorizará el uso residencial. Se permite un uso terciario compatible.
- Tipología: Nave adosada o aislada.
- Parcela mínima: 250 m².
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- Altura de la edificación: 2 plantas y 8 metros de altura, a partir del arranque de la cubierta.

Art. 8.1.3. Delimitación de Sectores de Planeamiento Parcial

Los sectores de Planeamiento delimitados son los que, a continuación se relacionan:

Sector	Denominación	Uso Global
S.U.O.-R-1	El Alambique	Residencial Media Densidad
S.U.S.-R-1	Mata Vargas	Residencial muy Baja Densidad
S.U.S.-R-2	El Nogalejo	Residencial Baja Densidad
S.U.S.-R-3	El Higuérón	Residencial muy Baja Densidad
S.U.S.-R-4	La Dehesa del Pilar	Residencial muy Baja Densidad
S.U.S.- I-1	El Higuérón	Industrial

Art. 8.1.4. Condiciones de desarrollo de los Sectores de Planeamiento Parcial

Cada uno de los sectores de Planeamiento Parcial tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en su ficha correspondiente, que aparece relacionada al final del presente Título.

Art. 8.1.5. Desarrollo del Suelo Urbanizable

1. El suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Título.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo Sector de suelo urbanizable, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Excmo. Ayuntamiento concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al desarrollo del propio sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo expuesto en los Títulos II, IV y V de las presentes Normas y a las recomendaciones que se establecen en el presente Título.

Sección 2ª. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado

Art. 8.1.6. Régimen Urbanístico de la Propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley 7/2002 y las presentes Normas.
2. Los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio que les corresponda conforme al Área de Reparto en la que están incluidos, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
3. En el PGOU ha quedado establecido que cada uno de los sectores de planeamiento de suelo urbanizable se constituye como un Área de Reparto en si mismo debido a las siguientes consideraciones:

- a) Tras el preceptivo análisis pormenorizado que contiene las presentes Normas se deduce claramente que no existen diferencias ni descompensaciones en el equitativo reparto de cargas y beneficios.
- b) Todos los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, excepto el SUO-R1 "El Alambique" y el SUS-I1 "El Higuérón", se han delimitado con el fin urbanístico de adecuarlos a la normativa urbanística vigente incorporándolas al proceso urbanizador establecido, al presentar preexistencias parcelarias y edificatorias importantes.
- c) El único sector residencial de nuevo desarrollo (SUO-R1), que no contiene estas preexistencias, tiene adscrito un sistema general de viario.
- d) Una vez garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, derivados del planeamiento urbanístico, los procedimientos de gestión municipales quedan asegurados por su mayor simplicidad.

Art. 8.1.7. Área de Reparto y Aprovechamiento Medio

Por tanto, tal y como se justifica en la Memoria de Ordenación del PGOU el Aprovechamiento Medio para todas las Áreas de Reparto es 1.

De esta forma, no se considera ningún coeficiente de ponderación al quedar garantizado el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de cada Área de Reparto.

A continuación se relacionan las Áreas de Reparto:

1. Área de Reparto 1 (AR-1)

Sector de Planeamiento incluido:

- SUO-R-1

Sistemas Generales Incluidos y/o Adscritos:

- Nudo de enlace con la carretera Alcalá del Valle

- Residencial Media Densidad (32 viv/Ha).

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

2. Área de Reparto 2 (AR-2)

Sectores de Planeamiento incluidos:

- SUS-R-1

Uso característico:

- Residencial Muy Baja Densidad (3,22 viv/Ha).

viv/Ha).

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

1 m²t Residencial Muy Baja Densidad / m²

3. Área de Reparto 3 (AR-3)

Sectores de Planeamiento incluidos:

- SUS-R-2

Uso característico:

- Residencial Baja Densidad (9 viv/Ha).

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

1 m²t Residencial Baja Densidad / m² suelo.

4. Área de Reparto 4 (AR-4)

Sectores de Planeamiento incluidos:

- SUS-R-3

Uso característico:

- Residencial Muy Baja Densidad (7 viv/Ha).

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

1 m²t Residencial Muy Baja Densidad / m² suelo.

5. Área de Reparto 5 (AR-5)

Sectores de Planeamiento incluidos:

- SUS-R-4

Uso característico:

- Residencial Muy Baja Densidad (5 viv/Ha).

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

1 m²t Residencial Muy Baja Densidad / m² suelo.

6. Área de Reparto 6 (AR-6)

Sectores de Planeamiento incluidos:

- SUS- I-1

Uso característico:

- Industrial Media Intensidad (terciario compatible).

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del

Área de Reparto se fija en: 1 m²t Industrial Media Intensidad / m² suelo.

Art. 8.1.8. Obligaciones y cargas de los propietarios

Los propietarios del Suelo Urbanizable están obligados a.

- a) Ceder Gratuitamente al Ayuntamiento:
 - La superficie total urbanizada de viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión, de los centros docentes, de los servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - El 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto en la que están incluidos.
- b) Costear la Urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- d) Edificar los solares en los plazos fijados por el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados por la Ley del Suelo.

Art. 8.1.9. Actuaciones en el suelo urbanizable sectorizado previas al desarrollo de los sectores

1. Los sectores de suelo urbanizable no podrán edificarse hasta tanto:
 - No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
 - No se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo (TR/92), con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Art. 8.1.10. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial cuando corresponda y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, se podrá edificar con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos.
 - a) Que haya sido aprobado el proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuera necesario para la distribución de cargas y beneficios.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización el plazo de terminación de la urbanización, que será, en todo caso, menor que el de la edificación.
 - c) Que en el escrito de petición de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización de la parte que corresponda, que podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.
2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la Unidad de Ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de parcelas privados, y en el caso de que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas habrá de garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus porcentajes o cuotas de ejecución.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Art. 8.1.11. Ejecución del Planeamiento

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores en que pudiera dividirse el Suelo Urbanizable Sectorizado contendrán, asimismo, la división en Unidades de Ejecución, señalando el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.
2. Para la delimitación de Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

INSERTAR AQUÍ PLANO: *Áreas de Reparto.*

D: \ SETENIL \ 2_APROBACIÓN INICIAL \ 6_PLANOS DE ORDENACIÓN \ 2_MEDIO URBANO \ planos de ordenación.dwg

Sección 3ª. Contenido de los Planes Parciales**Art. 8.1.12. Contenido de los Planes Parciales**

El contenido y documentación de los Planes Parciales se elaborará conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 1/1997 y en el Título I Capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 8.1.13. Conformidad de las Compañías Suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las Compañías Suministradoras de los diferentes servicios urbanos a implantar en el sector.

Art. 8.1.14. Ordenanzas Regulatoras

Las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial se desarrollarán en los términos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, satisfaciendo, en todo caso, las presentes Normas en lo relativo tanto a su clase de suelo como a las condiciones generales de Uso y Edificación.

Sección 4ª. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales**Art. 8.1.15. Estudios de Detalle**

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle cuyo contenido y documentación deberá dar cumplimiento al artículo 2.2.5 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 8.1.16. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización se formularán de acuerdo a lo establecido en el Título II, Capítulo 3 Sección 2ª de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Sección 5ª. Condiciones de Ordenación**Art. 8.1.17. Criterios de Ordenación**

Ante la ausencia de ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado en el PGOU, los Planes Parciales diseñarán su ordenación de acuerdo a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- Se tenderá a producir tejidos urbanos dotados de las características tradicionales, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos resultante.
- Se cuidarán especialmente las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la continuidad de la trama urbana.
- Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas homogéneamente, de forma que permitan un desarrollo diverso y complejo de actividades al aire libre.

- Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su textura de usos.
- Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- La situación de los Equipamientos obedecerá a requerimientos de accesibilidad e integración en la estructura urbana propuesta.

Art. 8.1.18. Reservas de Suelo para Dotaciones

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento
2. Se cuidará la localización de la reserva docente de forma que se reduzca al máximo la distancia a recorrer por la población escolar, garantizándose la accesibilidad, tanto desde la red viaria como de la red peatonal.

Art. 8.1.19. Parques y Jardines públicos

1. El sistema de espacios públicos se adaptará a la topografía natural del terreno, evitando, en lo posible, movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares, tales como arroyos, vaguadas, etc., se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
3. Se intentará conservar e integrar en la ordenación las masas de arbolado existentes.

Art. 8.1.20. Condiciones de Diseño de la Red Viaria

1. El viario grafiado en el Plano de Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo, dentro del suelo urbanizable sectorizado, tendrá la condición de vinculante para las ordenaciones de los diferentes Planes Parciales.
2. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red viaria.
3. La red de itinerarios peatonales deberá garantizar las comunicaciones dentro del sector y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso al Equipamiento comunitario.
4. La red viaria tendrá la superficie mínima para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de vehículos.

Art. 8.1.21. Condiciones de los estacionamientos

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.
3. Sólo se admitirá al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de 220 cm situadas entre las aceras y la calzada.

Sección 6ª. Condiciones de la edificación y uso

Art. 8.1.22. Condiciones de la Edificación

Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título IV de las presentes Normas.

Art. 8.1.23. Condiciones de Uso

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean. Las condiciones particulares se atenderán a las generales contenidas en el Título V de las Presentes Normas.

Asimismo y de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 1/1997, los Planes Parciales contendrán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias en relación al característico del sector.

Sección 7ª. Condiciones de Urbanización

Art. 8.1.24. Definición

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables.

Art. 8.1.25. Condiciones de Urbanización

La urbanización de los suelos urbanizables sectorizados cumplirá con lo dispuesto en el Título II, Capítulo 4º de las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 8ª. Ordenanzas Particulares S.U.O. R1 " EL ALAMBIQUE".

Se establece el uso residencial unifamiliar con tipología de unifamiliar adosada ó pareada (Grado 1) y unifamiliar aislada en dehesa de encinas (Grado 2).

La edificabilidad neta de las parcelas de Grado 1 se establece en 1,25 m²t/m²s, y la de Grado 2 en 0,452272 m²t/m²s.

La parcela mínimo en parcelas de Grado 1 se establece en 100 m²s, con frente mínimo de 6 m. y las de Grado 2 en 500 m²s, con frente mínimo de 16 m.

El número de plantas permitido será de PB + 1 (II plantas). Se permite la construcción de torreón que ocupe un máximo del 20% de la superficie de la planta inferior.

En parcelas de Grado 2 se permite construcciones auxiliares a las viviendas de 30 m²., computándose como superficie edificable dichas construcciones.

La separación a linderos se establece: Fachada principal mínimo 3 metros, salvo las establecidas como Alineación Obligatoria de la edificación y siempre según se indica en el correspondiente plano de " Alineaciones y Rasantes". Fondo mínimo 3 metros. Para pareadas separación mínima a lindero lateral 3 metros.

Altura máxima 7 metros hasta cara inferior de forjado ó alero de cubierta.

La cubierta será inclinada de teja con una inclinación máxima de 45 º.

Se permite la construcción de semisótano con la cara inferior del forjado a una altura inferior a 1 metro sobre la rasante.

Se permite el uso comercial en planta baja compatible con el uso residencial en las parcelas residenciales de Grado 1 que teniendo alineación obligatoria a vial, sean: Cabeza de manzana que den a vial estructurante ó Cabeza de manzana ó parcela cuya fachada frontal de a un sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Se establece la alineación obligatoria de la edificación en las parcelas de uso residencial Grado 1, para definir espacialmente el viario estructurante y el sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector.

Se recomienda la disposición de huecos en fachadas laterales de edificaciones en cabeza de manzana.

Se permite el giro de las parcelas residenciales de Grado 1, para disponer de fachada frontal en cabeza de manzana.

En el viario local de distribución a las parcelas residenciales unifamiliares, no se han dispuesto plazas de aparcamiento anejas a vial para permitir los accesos rodados al interior de dichas parcelas. Para ello, en el acerado se efectuará un rebaje para conectar la cota del interior de la parcela con la cota del viario rodado con una dimensión igual a la de la puerta de acceso rodado de la parcela.

CAPITULO 2: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

En el presente documento de planeamiento general no se establece la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado por lo que, en caso de precisar de dicha categoría de suelo, conllevaría la creación de la correspondiente normativa urbanística en el documento de modificación del PGOU.

TITULO IX. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 9.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en virtud del artículo 44 del mismo Texto legal, por encontrarse en algunos de los supuestos que establece dicho artículo, clasifican como tales.

2. La Delimitación de este suelo es la contenida en el plano de "Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo" y en los Planos de Ordenación del Suelo (escala 1/2000).

Art. 9.1.2. Régimen del suelo urbano

1. Se estará a todo lo previsto en la Sección Tercera, Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y por tanto desde la aprobación definitiva del PGOU quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.
2. Las áreas en que se divide el suelo urbano son las que se exponen en el artículo siguiente, estableciéndose para cada una de ellas las condiciones generales de aplicación para su desarrollo, sin perjuicio de las particulares que se indiquen en el apartado correspondiente.
3. En suelo urbano no consolidado será de aplicación en el municipio de Setenil de las Bodegas las normas contenidas en la Ley 7/2002 relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamientos. Así mismo, para cualquier clase y categoría de suelo que no hubiesen iniciado en el plazo fijado el deber de edificación en parcelas ó solares, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar será de aplicación en el municipio según se establece en el artículo 150 de la Ley 7/2002.
4. En las UE establecidas en el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio calculado según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, será el indicado en las fichas correspondientes, que coincidirá con la edificabilidad lucrativa unitaria al considerar el coeficiente de ponderación relativo para la homogeneización, al uso y tipología característicos de la unidad.
5. El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las UE en suelo urbano no consolidado se establece desde estas Normas en 4 años, y 8 años para las de gestión privada (Sistema de Compensación). Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de Compensación por el de Cooperación o Expropiación, en el caso de que el Ayuntamiento opte por la facultad de declaración de su incumplimiento (artículo 89 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía).
El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en el PGOU. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la aplicación con carácter general de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por el incumplimiento de los plazos (artículo 89 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía), que serán de 1 año desde su adquisición en las actuaciones sistemáticas (UE) y de 2 años en el resto del suelo urbano.
Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización.
Desde el PGOU se fijará el plazo para la prórroga de licencia, que, traspasado éste, deberá de solicitarse nueva licencia (o expropiación o venta forzosa si el municipio opta por el acuerdo facultativo de aplicación de la legislación vigente y aplicable).
El plazo para adoptar las medidas de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del Ayuntamiento es de 4 años, a contar desde la fecha en la que se produjo el incumplimiento. A partir del segundo año, puede subrogarse en la Comunidad Autónoma a petición del propio Ayuntamiento y de acuerdo a lo establecido al respecto en la Ley 7/2002.
6. Las parcelas en suelo urbano no incluidas en UE, deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia. Si no fuera así, deberá garantizarse su simultánea urbanización.
7. La ocupación directa para la obtención de terrenos de dotaciones públicas se regulará de acuerdo a lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/2002.
Los terrenos afectados a dotaciones públicas incluidos en UE serán de cesión obligatoria y gratuita, así como los aprovechamientos indicados en las fichas de las UE.
8. A todos los efectos se considerará el Aprovechamiento Objetivo como el dimanante de las determinaciones de planeamiento y, en su caso, de los correspondientes parámetros urbanísticos de edificabilidad e intensidad de uso.

Art. 9.1.3. División del suelo urbano

1. El Suelo urbano previsto en estas Normas se divide según las siguientes áreas atendiendo a su fórmula de gestión:
 - a) **SUELO URBANO CONSOLIDADO en ZONAS DE ORDENANZA** : corresponde a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso, y siempre que tengan la condición

de solar, según establece el artículo 148 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dentro de estas áreas de ordenanzas se establecen distintas actuaciones singulares o aisladas que corresponden a terrenos que necesitan un reajuste de alineaciones; a la obtención de espacios libres de uso y dominio público fuera de las UE; y a actuaciones municipales en cuanto a infraestructura, equipamientos y viviendas.

- b) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en UNIDADES DE EJECUCIÓN: corresponde a áreas remitidas a figuras de ordenación y/o e gestión y/o de urbanización previas a la concesión de licencia. (Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación o Reparcelación y Proyectos de Urbanización).

Art. 9.1.4. Calificación del suelo urbano

1. El suelo urbano se califica según los usos que aparecen pormenorizados en las condiciones particulares de cada zona de Ordenanza.
2. Las áreas plenamente ordenadas se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de edificación y uso establecidas en los Títulos IV y V de estas Normas.
3. Las Unidades de Ejecución y Áreas de Ordenación se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en los Capítulos 4 y 5 del presente Título IX, además cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

Art. 9.1.5 Áreas de Reparto y Aprovechamientos

- Tal y como se justifica en la Memoria de Ordenación del PGOU el Aprovechamiento Medio para todas las Áreas de Reparto es 1.

- De esta forma, no se considera ningún coeficiente de ponderación al quedar garantizado el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de cada Área de Reparto.

- En el Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento subjetivo es el 100% del aprovechamiento edificable asignado a la ordenanza que le sea de aplicación.

- En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento subjetivo por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el establecido en las distintas fichas.

A continuación se relacionan las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado:

Área de Reparto 1 en SUNC (AR-1)

Sector de Planeamiento incluido:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

- UE 1 "SAN SEBASTIÁN").

- Residencial Media Densidad (40 viv/Ha).

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 2 en SUNC (AR-2)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

- UE 2 "LA CORONILLA"

- Residencial Baja Densidad (12 viv/Ha).

1 m²t Residencial Baja Densidad / m²

Área de Reparto 3 en SUNC (AR-3)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

- UE 3 "PROLONGACIÓN LA CORONILLA".

- Residencial Media Densidad (54 viv/Ha).

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 4 en SUNC (AR-4)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del Área de Reparto se fija en:

- UE 4 "EL CARMEN"

- Residencial Media Baja Densidad (53 viv/Ha).

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 5 en SUNC (AR-5)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del
Área de Reparto se fija en:

- UE 5 "PROLONGACIÓN EL CERRILLO".

- Residencial Media Densidad (43 viv/Ha).

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 6 en SUNC (AR-6)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del
Área de Reparto se fija en:

- UE 6 "EL VIZCAÍNO".

- Residencial Media Densidad (21 viv/Ha).

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 7 en SUNC (AR-7)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del
Área de Reparto se fija en:

- UE 7 "CAMINO EL QUINTO".

- Residencial Media Densidad (23 viv/Ha.).

1 m²t Residencial Media Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 8 en SUNC (AR-8)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del
Área de Reparto se fija en:

- UE 8 "EL PALOMAR".

- Residencial Baja Densidad (12 viv/Ha.).

1 m²t Residencial Baja Densidad / m² suelo.

Área de Reparto 9 en SUNC (AR-9)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del
Área de Reparto se fija en:

- UE 9 "TERCIARIO".

- Terciario

1 m²t Terciario / m² suelo.

Área de Reparto 9 en SUNC (AR-9)

Sectores de Planeamiento incluidos:

Uso característico:

Aprovechamiento Medio:

El aprovechamiento medio del
Área de Reparto se fija en:

- UE 10 "POLÍGONO EL HIGUERÓN".

- Industrial.

1 m²t Industrial / m² suelo.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO

Sección 1ª. Disposiciones Preliminares

Art. 9.2.1. Condiciones particulares de zona

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art. 9.2.2. Alteración de las condiciones particulares

Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

1. Mediante Planes Especiales.
2. Mediante Modificaciones parciales del PGOU, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Art. 9.2.3. Zonas

El PGOU en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes

Zonas:

1. Zona de Casco Histórico. (Suelo Urbano Consolidado)
2. Zona de Extensión. (Suelo Urbano Consolidado)
3. Zona de Aldea "Venta Leches". (Suelo Urbano Consolidado)
4. Suelo Industrial. (Suelo Urbano Consolidado)
5. Unidades de Ejecución. (Suelo Urbano No Consolidado)

Sección 2ª. Condiciones Particulares Zona "Conjunto Histórico". Suelo Urbano Consolidado

Engloba las parcelas en el área delimitada por el Conjunto Histórico del Municipio y que aparece grafiada en los Planos de Ordenación del Suelo a escalas 1/3000 y 1/2000, así como en los Planos de Catalogación.

Se trata de un sector significado por el carácter histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus valores y trazas urbanas, así como el control del proceso de sustitución de su caserío, de forma que siga conservándose la relación arquitectura-espacio urbano, que es propia de su peculiar tejido.

Debemos entender el Conjunto histórico de Setenil de las Bodegas como una realidad cultural procedente del pasado que ha de preservarse mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo.

En este sentido hay que ser especialmente sensibles a la singular escenografía edilicia que se nos presenta como un proceso acoplador en la orografía existente. Por ello, habrá que mantener la espectacularidad de la escena urbana y potenciar, sin alteración, su adaptación a los tiempos.

Art. 9.2.4. Unidad Edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones, aproximadas, se recogen en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano". No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.
2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y fondo.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Art. 9.2.5. Condiciones para la Agregación de parcelas

No se permite la agregación de parcelas, a excepción de intervenciones de carácter dotacional público o privado.

En caso excepcional de agregación de parcelas de carácter rotacional público ó privado, será necesario un Estudio de Detalle aprobado por la Consejería de Cultura.

Art. 9.2.6. Condiciones de Segregación de parcelas.

1. Al encontrarse protegido el parcelario del casco histórico de Setenil de las Bodegas no se permitirán segregaciones de parcela.
2. Tan solo se permitirá la segregación de parcelas en los casos que autorice el Ayuntamiento y siempre que quede garantizado la no alteración de la imagen paisajística del entorno y la silueta del conjunto, previo y preceptivo informe de la Consejería de Cultura.

Art. 9.2.7. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. Alineación a Vial.
 - a) Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes.
 - b) Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación a sustituir, salvo que se disponga lo contrario en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano".
 - c) Tan solo se permitirá la intervención constructiva de sustitución del inmueble cuando sus condiciones ruinógenas así lo indicasen y siempre dentro de la tramitación preceptiva del expediente de ruina, y deberán ser autorizadas por la Consejería de Cultura de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- d) Se permitirá la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados cuando las condiciones de la pendiente del terreno lo exijan como única opción técnica de viabilización del acceso.
2. Retranqueos.
Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas y siempre que no repercuta o altere las condiciones de paisaje urbano y silueta del conjunto.
En todo caso, el retranqueo será como mínimo de una crujía ó tres metros. El espacio hasta la línea de fachada será de faldón inclinado de teja, al modo tradicional, pudiendo contar con huecos de ventilación e iluminación en cubierta y albergar estancias a modo de estancias abuhardilladas.
3. Fondos Edificables.
Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Art. 9.2.8. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela.

1. La edificación de nueva planta por sustitución, o de reforma general, deberá mantener los parámetros urbanísticos existentes.
2. Las edificaciones de nueva planta que se ejecuten en solares varios, que disponga de tal condición a la aprobación definitiva del PGOU, deberán dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 metros de la alineación exterior, excepto en los siguientes casos:
 - a) Las parcelas menores de 100 m² podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones de higiene.
 - b) Las parcelas de hasta 200 m² que se edifiquen para uso de vivienda unifamiliar, podrán igualmente ocupar la totalidad de la parcela.
3. En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 20% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.
4. La superficie libre podrá reducirse hasta un 20% siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.
5. Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrá computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.
6. En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 30% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros, así como en estas condiciones particulares,
7. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.
8. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

Art. 9.2.9. Condiciones de Forma y Volumen.

1. Altura y Número de Plantas.
 - a) La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 4.3.25. de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial.
 - b) El número máximo de plantas para las obras de sustitución será el del edificio primitivo. Para los edificios de nueva planta en solares vacíos el número máximo de plantas será el que disponga las dos edificaciones colindantes. En el caso de que la parcela forme esquina entrará en consideración la altura de la edificación existente que conforme dicha esquina. De todas formas el Ayuntamiento resolverá los casos particulares que se presenten en orden al mantenimiento de la singular fisonomía urbana del centro histórico de Setenil. En todo caso, la altura máxima será resultante de la media ponderada del tramo considerado de calle.

- c) La altura máxima en unidades métricas para los casos de dos plantas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,50 m. Prevalecerá en todo caso la adecuación de la altura de las nuevas edificaciones a la de las existentes en la manzana en cuestión.
- d) La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima es:
 - La altura libre mínima de planta baja es de 300 cm.
 - Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 450 cm.
 - Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.
 - La solería de planta baja podrá elevarse un máximo de 100 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 50 cm bajo la misma.

En todo caso prevalecerán los requisitos impuestos por la peculiar orografía de Setenil que se resolverá, para los casos particulares que se presenten, con el informe favorable del Ayuntamiento.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

- a) Cuando sea conforme a lo establecido en el apartado 1.b). anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y preferentemente localizado en el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores y salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.
- b) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.
- c) En todo caso, estas construcciones cumplirán lo establecido en el artículo 9.2.7.2. referente a retranqueos y estética tradicional.

3. Patios.

- a) En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, si bien los patios vivideros estructuradores de la edificación tendrán una dimensión mínima de 2/3 de la altura con un mínimo de 5 m.
- b) En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{4}$ de la altura, con un mínimo de 3 m.
- c) En ambos casos cuando haya construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.
- d) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

4. Salientes de Huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 15 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

5. Cuerpos salientes.

- a) El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 35 cm.
- b) No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas.
- c) No se permiten balcones corridos en la composición de las fachadas. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado un máximo de 30 cm por cada lado. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 40 cm.
- d) Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.
- e) Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).
- f) Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).
- g) El canto máximo de los aleros y balcones será de 12 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.
- h) Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

6. Cubiertas.

- a) Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 45%.
 - Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.
 - La altura máxima de la cumbre de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.
 - Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.
 - b) Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
7. Petos de Barandillas
Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

Art. 9.2.10. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores.

Art. 9.2.11. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.

En consideración a las dificultades que pueden presentarse en intervenciones sobre un parcelario tan singular y escarpado como el del Conjunto Histórico de Setenil de las Bodegas, se permitirá la tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre y cuando quede justificado en la solución arquitectónica adoptada.

Art. 9.2.12. Condiciones Estéticas.

1. Composición de las Fachadas.

- a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.
- b) Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.
- c) Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm.
- d) Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente las soluciones tradicionales del casco histórico.

2. Materiales de Fachada.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones:

- a) Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- b) Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..). Primará la sencillez de los acabados tradicionales de fachada, blanca encalada ó similar.
- c) Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,..).
- d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
- e) Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
- f) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio. Primará la estética tradicional mediante el uso de materiales como el hierro de forja artística y balaustradas de madera, y dimensiones acordes con el entorno.
- g) En cuanto a las carpinterías, preferentemente se rehabilitarán las carpinterías de madera existentes, y en todo caso, las nuevas carpinterías serán de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales. Se prohíbe la utilización de aluminio o PVC.

- h) En el ámbito del Conjunto Histórico, se prohíbe la utilización de persianas. Se permite la instalación de contraventanas exteriores o tapaluces interiores de madera. Se admiten los elementos enrollables de esparto.
- i) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo útil de 3,00 m. y quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia el interior. Su dimensión en todo caso será la mínima para garantizar el acceso desde el exterior. El elemento de acabado permitido para las puertas será la madera ó los elementos lacados con colores tradicionales.
- j) Queda prohibida la colocación de unidades exteriores ó maquinaria de instalación de aire acondicionado en fachada.
- k) Cualquier obra que afecta a las fachadas exteriores, tenderá a la eliminación del cableado que discorra por las mismas. Cualquier elemento saliente de instalaciones, tales como antenas, colectores solares, etc. se situarán respetando un retranqueo de cómo mínimo una crujía o en su defecto de 3 metros desde la línea de fachada.
- l) Los materiales y tipología de rótulos de locales comerciales, deberán respetar la estética del conjunto edificado. Primarán rótulos ejecutados con materiales tradicionales, tales como revocos ó trabajos de fábrica. En todo caso, se atenderán a lo establecido por la normativa municipal o Estudio de Detalle correspondiente.

Art. 9.2.13. Condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales.
 - Almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m².
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de Reunión.
 - Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
 - Oficinas.
 - Garaje.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - SIPS.
 - Asistencial.
 - Administrativo Público.
 - Religioso.
 - Infraestructura Urbana Básica.

Sección 3ª. Condiciones Particulares Zona De Extensión. Suelo Urbano Consolidado

Engloba la mayor parte de los crecimientos periféricos del núcleo urbano de Setenil de las Bodegas. El ámbito de aplicación de estas ordenanzas de la zona de Extensión se circunscribe a las áreas de suelo urbano consolidadas lindantes con el límite propuesto del Casco Histórico. En esta zona de Extensión no se incluyen las Unidades de Ejecución (U.E.) en suelo urbano que tendrán una consideración específica en orden a la determinación de sus correspondientes ordenanzas.

De esta forma, el suelo urbano se concibe como un todo unitario compuesto por las siguientes zonas que se acoplan de modo complementario:

- Zona de Casco Histórico.
- Zona de Extensión.
- Suelo Industrial.
- Unidades de Ejecución.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Sistemas Generales de Equipamiento.

Dentro de la pequeña parte, que constituye el ámbito de esta zona de Extensión, cabe destacar la promoción de viviendas del camino de la Viña. "Barriada Nóbél".

El resto, se trata, en parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a imagen y semejanza al Conjunto Histórico, que obedecen a criterios procedentes a la aplicación del planeamiento vigente.

Dentro de esta zona se incluyen:

- a) Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos.
- b) Promociones unitarias de viviendas como las de la Barriada Nóbel y las que se encuentran al oeste de éstas apoyándose en el Camino de la Cruz.
- c) Nuevos suelos resultantes de la ordenación de las diversas Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU.

El objetivo básico de la ordenación es cuádruple:

- Mantenimiento de estos sectores en el tejido urbano, reconociéndoles su individualidad, identidad y condiciones diferenciales, tratando de mejorar, en su caso, las condiciones de habitabilidad de las viviendas unifamiliares.
- Reconocimiento de los procesos de transformación que se han producido, de viviendas unifamiliares, habilitando su correcta inserción en la trama urbana base y potenciando su adecuación al valor ambiental y paisajístico de Setenil.
- Reconocimiento de las intervenciones unitarias de unifamiliares que se han producido, evitando intervenciones puntuales en las distintas unidades de vivienda que pudieran distorsionar las características formales y volumétricas originales.
- Posibilitar nuevas intervenciones edificatorias con tipología unifamiliar adosadas o pareadas en condiciones similares a las existentes en el Casco Histórico.

Art. 9.2.14. Condiciones de parcelación

1. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de 90 m², un lindero frontal igual o superior a 5m y un fondo mínimo de 6 m.

La superficie máxima de agregación será de 200 m² y no se podrán agregar más de 2 parcelas.

Art. 9.2.15. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

1. Las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de "Ordenación del Suelo Urbano", y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Retranqueos.

Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

3. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Art. 9.2.16. Condiciones de Ocupación Máxima

1. Ocupación sobre rasante.

a) Si la parcela es de 90 m² o inferior superficie podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

b) Para parcelas de superficie superior a 90 m² se establece, con carácter general, un parámetro de ocupación del 80%, permitiéndose el 100% de ocupación en la planta baja cuando el uso a implantar sea el comercial.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

Art. 9.2.17. Condiciones de Forma y Volumen

1. Altura máxima y número máximo de plantas.

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 4.3.25. de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

b) La altura máxima será de 7,50 m para las edificaciones de dos plantas y 10,50 m para las de 3 plantas.

El número máximo de plantas será el que se establece en orden a la prevalencia del número de plantas existentes en la zona donde se trate.

2. Áticos.

- a) Por encima de la altura señalada en el apartado anterior para las edificaciones de dos plantas de altura máxima podrá autorizarse un cuerpo construido, siempre que tales cuerpos construidos existan en las edificaciones colindantes, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y preferentemente localizado en el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.
 - b) En las edificaciones de tres plantas de altura máxima sólo se permitirán los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Su altura no podrá sobrepasar 3,50 m la altura de cornisa.
 - c) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.
3. Patios.
Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades evitando la existencia de viviendas interiores.
4. Cuerpos y Elementos salientes.
El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/20 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de 50 cm.
5. Cubiertas.
- a) Las cubiertas serán planas o preferentemente inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 45%.
 - Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.
 - La altura máxima de la cumbre de la cubierta respecto de la cara superior del forjado de coronación de la fachada será de 3,5 m.
 - Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.
 - b) Las pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Art. 9.2.18. Condiciones de Edificabilidad

- a) Para las parcelas con altura reguladora máxima de dos plantas y 7,50 m se establece un índice de edificabilidad de 1,70 m²/ m²s.
- b) Para las parcelas con altura reguladora máxima de tres plantas y 10,50 m se establece un índice de edificabilidad de 2,4 m²/m²s.

Art. 9.2.19. Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones habrán de ser eminentemente sensibles y acordes al ambiente urbano y a la silueta paisajística en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

Art. 9.2.20. Condiciones particulares de Uso

1. El uso dominante de la zona será el residencial con sus categorías de vivienda unifamiliar y bifamiliar.
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación de Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Hospedaje.
 - Comercio en cualquiera de sus categorías.
 - Garaje sólo en edificios con otros usos.
 - Almacenamiento con una superficie máxima de 200 m².
 - Oficinas en las plantas bajas de los edificios.
 - Docente.
 - Deportivo

- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Art. 9.2.21. Edificaciones Unitarias en Hilera o Entre medianeras

Se caracterizan por constituir intervenciones unitarias en hilera con tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras.

Art. 9.2.22. Conservación del Patrimonio edificado.

Se permiten en las edificaciones existentes las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervienen sea estructuralmente independiente.

Art. 9.2.23. Parcelas Resultantes de la Ordenación de las Unidades de Ejecución

Con carácter general les serán de aplicación las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, edificabilidad, estéticas y de uso que se establecen en esta sección, a excepción de las condiciones particulares que se regulen en las fichas correspondientes.

Sección 4. Condiciones Particulares Zona de Vivienda Unifamiliar en la Aldea “Venta Leches”. Suelo Urbano no Consolidado

Se incluyen dentro de esta zona el suelo colmatado por la aldea “Venta Leches” con la tipología residencial unifamiliar aislada o adosada. El objetivo de ordenación del PGOU para ellos es el mantenimiento de las condiciones de parcelación, edificación y de uso, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Art. 9.2.24. Condiciones de Parcelación

Las condiciones de parcelación son las existentes ya que se pretende su protección.

Art. 9.2.25. Condiciones de Posición del Edificio en la parcela

Alineación a vial existiendo casos de retranqueo de la edificación en fachada.

Art. 9.2.26. Condiciones de Ocupación Máxima

1. Ocupación sobre rasante.
La ocupación máxima sobre rasante será el 100% manteniéndose la existente actualmente.
2. Ocupación bajo rasante.
No se permite la ocupación bajo rasante.

Art. 9.2.27. Condiciones de Forma y Volumen

1. Altura Máxima y Número máximo de plantas.
 - a) El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,00 metros hasta el alero perimetral de la cubierta.
Por tanto, se permite la existencia de un soberao para las viviendas que tengan una única planta.
 - b) Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 45% formada por teja tradicional. La altura máxima del soberao será de 2,5 m.

Art. 9.2.28. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad permitida es la que resulta de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

Art. 9.2.29. Condiciones Estéticas

1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanos estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

Art. 9.2.30. Condiciones de Uso

1. El uso determinado de la zona será el residencial unifamiliar.
2. Además de los grafiados en el plano de “Ordenación del Suelo Urbano”, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales para actividades, artesanales, artísticas o ligadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

- Hospedajes.
- Comercio en la categoría de local comercial.
- Garaje.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 5ª. Condiciones Particulares de la Zona Industrial. Suelo Urbano no Consolidado
Engloba el suelo del área Industrial de la Cooperativa del Campo "Almazara".

A) Condiciones Particulares zona I-1.

Art. 9.2.31. Condiciones de Parcelación.

1. Superficie mínima de parcela 200 m².
2. El frente mínimo de parcela será de 8 metros.
3. Se permiten segregaciones de parcela siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones anteriores.
4. Se permiten agregaciones de parcela sin limitación de superficie. Las edificaciones, en cualquier caso, deberán cumplir las condiciones de edificación que, a continuación se relacionan, especialmente las referentes a la posición del edificio en la parcela.
5. Ninguna parcela existente quedará fuera de Ordenación a la entrada en vigor del PGOU en razón a su forma y volumen, dimensiones o superficie.

Art. 9.2.32. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de posición.
 - La alineación a vial será obligatoria.
 - La edificación se deberá adosar a las medianeras colindantes.
2. Condiciones de Ocupación.
 - La ocupación máxima sobre rasante será el 100% de la superficie de la parcela.
 - Bajo rasante podrá ocuparse una planta para el uso de garaje y/o actividades complementarias de la principal desarrollada en sobre rasante. Su superficie máxima será la comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.
3. Condiciones de Forma y Volumen.
 - La altura máxima será de dos plantas y 8 metros.
 - Por encima de esta altura no se admite ningún cuerpo edificado.
 - Se permiten cuerpos y elementos salientes, que podrán sobresalir del plano de fachada 1 metro a una altura mínima de 4 metros sobre la rasante.
4. Condiciones de edificabilidad.
 - La edificabilidad máxima se fija en 1,5 m² techo/ m² suelo.
 - A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación las siguientes condiciones:
 - Las entreplantas o zonas ocupadas en planta baja que tengan un techo construido, aparte del propio de la nave, con materiales que aseguren su permanencia en el tiempo consumirán edificabilidad.
 - La superficie de sótanos y semisótanos no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada cuando el uso de los mismos sea exclusivamente el de aparcamientos.
 - Los cuerpos salientes cerrados computan a efecto de edificabilidad.
 - Los cuerpos volados abiertos y cubiertos computarán al 50%.
 - Los elementos y cuerpos salientes abiertos y no cubiertos como aleros, cornisas, terrazas, marquesinas, etc, no computan a efectos de edificabilidad.
5. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes

Art. 9.2.33. Condiciones de uso.

1. El uso establecido será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que las establecidas en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Serán usos compatibles:
 - Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de la actividad principal.

- Garaje.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

INSERTAR AQUÍ PLANO: *ORDENANZAS: Zonas del Suelo Urbano*

D: \ SETENIL \ 2_APROBACIÓN INICIAL \ 6_PLANOS DE ORDENACIÓN \ 2_MEDIO URBANO \ planos de ordenación.dwg

SECCIÓN 6ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 9.3.1. Disposiciones Generales

1. Las Unidades de Ejecución son las que aparecen delimitadas en el plano de “ Régimen de Suelo y Gestión. Clasificación de Suelo”.
2. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de las construcciones, hasta tanto no esté aprobado el instrumento de planeamiento, gestión o ejecución más específico establecido para cada Unidad de Ejecución.

Art. 9.3.2. Determinaciones Particulares

1. Cada una de las Unidades de Ejecución tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en su ficha correspondiente.
2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el PGOU, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle. Las propuestas de cambios puntuales de alineaciones en el Conjunto Histórico deberán de contar con ficha particularizada y justificación de la misma.
3. En cuanto a las condiciones de edificación y urbanización se estará a lo dispuesto en las presentes Normas. No obstante, en la ficha de la Unidad de Ejecución se podrán establecer condiciones particulares de parcelación, edificación y uso.
4. El aprovechamiento medio de cada Unidad de Ejecución se ha calculado dividiendo la superficie edificable lucrativa total (incluyendo la de dotaciones privadas) homogeneizada (optando por el valor unidad para todos los usos y tipologías) por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluyendo, en su caso, los terrenos de dotaciones públicas de carácter general y local ya existentes.
5. Los terrenos afectos a dotaciones públicas incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita.
6. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 9.1.2.

Art. 9.3.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Unidades de Ejecución

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

- a) La superficie bruta de la Unidad tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 10% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.
- b) La superficie edificable lucrativa máxima podrá ser alterada en función de los cambios de delimitación antes expuestos, así como la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.
- c) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados, calculados en función de las condiciones mínimas de parcelación de la ordenanza a aplicar,
- d) Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

- e) Son cargas de urbanización inherentes a la Unidad de Ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento y, como mínimo, dando cumplimiento a las Normas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución.

Art. 9.3.4. Fichas de las Unidades de Ejecución

Al final de este documento se recogen las fichas correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución. Las determinaciones indicadas, se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso.

INSERTAR AQUÍ: FICHAS DE PLANEAMIENTO

D:\SETENIL \ 2_APROBACIÓN INICIAL \ 6_PLANOS DE ORDENACIÓN \ 2_MEDIO URBANO \ planos de ordenación.dwg

DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Tal como se indica en la Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, se adjunta a continuación las Determinaciones y Medidas Correctoras que propone el Estudio de Impacto Ambiental redactado.

a) CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO E INCIDENCIA AMBIENTAL DE SUS DETERMINACIONES.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

El municipio de Setenil de las Bodegas, concentra la mayor parte de su problemática en las áreas urbanas y núcleos de población, a consecuencia de un proceso de crecimiento sin una disciplina urbanística ocasionando la desestructuración y la desintegración del núcleo, donde la ausencia de elementos estructurales (espacios libres, equipamientos, viario básico) y de un modelo racional de localización de usos y actividades constituyen la problemática líder detectada.

Aunque la tendencia poblacional sea hacia el envejecimiento, las demandas de suelo continúan avanzando de forma imparable. Otras, por consiguiente, han de ser las causas sobre las que sustentan las necesidades de crecimiento espacial de un hecho urbano.

La propuesta de ordenación, por consiguiente, presenta como objetivos básicos:

- a) Dotar a Setenil de las Bodegas de los elementos estructuradores necesarios para su comprensión como hecho urbano global.
- b) Estructurar las operaciones zonales necesarias para lograr un modelo coherente y legible de localización de usos y actividades.
- c) Plantear las estrategias de intervención adecuadas para aprovechar recursos potenciales hasta ahora infrutilizados, como su posición territorial en el engranaje urbano andaluz, y la riqueza espacial y arquitectónica de su Conjunto Histórico, de forma que posibiliten la reactivación socioeconómica del Municipio.
- d) Aglutinar, mediante un modelo urbanístico fundamentado en las intervenciones con elementos estructuradores, las iniciativas de crecimiento urbano existentes, posibilitando su incorporación y encaje con las otras demandas detectadas en el municipio, analizando y planteando soluciones a los problemas existentes además de prever, programar y estimar futuras necesidades.

LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El Sistema General de Espacios Libres de Setenil de las Bodegas está actualmente constituido por un único paquete de suelo urbano como es el Parque de "La Granja", conectado con los sistemas generales de equipamiento de la ciudad ubicados en los alrededores de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario.

Habrà que equipar convenientemente a Setenil de las Bodegas cuidando enormemente los criterios de localización de los nuevos sistemas de espacios libres a consecuencia de la fisonomía del territorio que imposibilita el uso a determinados sectores de la población.

Las actuaciones previstas en el Avance en el Sistema General de Espacios Libres son las siguientes:

1. CAÑÓN DEL ARROYO TREJO-GUADALPORCUN. (TRAMO EN SUELO URBANO)
Situado en Suelo Urbano en una posición estructurante de la ciudad, en el sentido que lo constituye el cauce actual del arroyo a su paso por Setenil de las Bodegas, atravesándolo de poniente a levante.

Cuenta con una superficie de 8.072 m² y puede considerarse el eje generador y vertebrador de la ciudad de Setenil.

2. PARQUE “EL ALMENDRAL”.

Es el sistema general que se implanta dentro del Suelo Urbanizable y cuenta con una superficie de 67.661 m² aproximadamente.

Su localización, obedece a una serie de necesidades distintas. Se plantea como una intervención de contención de posibles crecimientos ilegales de parcelación ilegal, a la vez que protege el otro margen de la carretera y sirve de dotación, por su emplazamiento, y cercanía al propio núcleo urbano.

3. PARQUE ARQUEOLOGICO “LA VILLA”.

Se encuentra fuera de la delimitación del suelo urbano, y se localiza en suelo no urbanizable.

Su límite se encuentra con el cortado del Arroyo del Guadalporcún, con una superficie de 9.518 metros cuadrados.

Al Este se sitúa el parque de la Granja en la margen opuesta del Arroyo, estando desconectado. El acceso de uno a otro muy dificultoso, aún situándose cerca, por el valle encajado provocado por el arroyo

Además de solucionar problemas carenciales se va a recuperar espacial y funcionalmente de todo este ámbito de la periferia urbana.

4. PARQUE RIBERA ARROYO TREJO-GUADALPORCUN.

Localizado en Suelo No Urbanizable, constituye el área de la entrada del arroyo por el núcleo edificado, formando los meandros que aparecen en la documentación gráfica.

Puede decirse que es limítrofe con el Parque Arqueológico “La Villa”, pero a otra altura del terreno, y dispone de una superficie aproximada de 45.589 metros cuadrados. Es por tanto, una pieza clave dentro del sistema de espacios libres y su entendimiento debe venir por su cercanía al medio urbano.

5. CAÑÓN DEL ARROYO TREJO-GUADALPORCUN. (TRAMO EL CARRIL)

Es la franja que circunda el costado este y sur de la zona del “carril” y se encuentra lindante con el suelo urbano edificado. Con esta pieza se entiende completado todo el trazado del arroyo Guadalporcún a su paso por la ciudad.

Dispone de una superficie de unos 12.545 metros cuadrados de suelo, y debido a la orografía existente donde se implanta se concibe como un borde de la ciudad.

Con la ampliación de nuevos áreas de espacios libres frente al incremento poblacional, se dota a la ciudad de Setenil de una mejoría en la calidad del paisaje y medioambiental que merece Setenil de las Bodegas.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Aunque no se han detectado carencias sustanciales de este equipamiento, sin embargo se plantean las siguientes intervenciones:

1. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

El Colegio Público “El Almendral”, el de “San Sebastián”, el de “Primo de Rivera”, junto con la Antigua Escuela de Graduados y actual guardería el Centro de Adultos “XXV Años de Paz”, constituyen el claro exponente de este equipamiento dentro de la ciudad de Setenil de las Bodegas.

Se localiza en la parte norte junto al suelo urbano y dentro de la zona de mayor extensión poblacional propuesta.

2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Básicamente este equipamiento se encuentra resuelto con las áreas deportivas que se disponen en el Colegio Público “El Almendral” y, principalmente, en el Pabellón Polideportivo “28 de febrero”.

Ambos se localizan uno enfrente del otro, de forma que los suelos deportivos quedan enclavados en el extremo sureste de la ciudad.

El nuevo sistema general deportivo se sitúa en la zona norte junto al Instituto de Bachillerato y a la zona de Suelo Urbanizable que va albergar mayor densidad de población, incluidos estos dentro del S.UrbS. R1 “El Alambique”, que albergará el mayor número de viviendas de nueva creación con una gran accesibilidad.

3. EQUIPAMIENTO CULTURAL E INSTITUCIONAL.

La propuesta de equipamiento cultural y/o institucional se concreta en dos acciones:

- a) Una en suelo urbano, en el enclave de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario en conexión con el Parque de “La Granja”.
- b) Otra en Suelo No Urbanizable, lindante con la Iglesia de Nuestra Señora de la Encarnación.

4. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

En esta apartado se incluye la dotación de un aparcamiento de vehículos situados en el espacio libre Tramo Arroyo Trejo-Guadalporcún en Suelo No Urbano, evitando así los problemas de congestión y contaminación acústica.

SISTEMA GENERAL VIARIO

Las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística establecen dos líneas de intervención:

- A) Potenciar el arco superior de circunvalación sur Noreste (ámbito espacial físicamente más adecuado) que comunique la ciudad con la salida de las carreteras CA-422 y CA-413, facilitando la erradicación del tráfico pesado del interior del núcleo.
- B) Intervenciones tendentes a la regeneración, dotación de mobiliario urbano y arbolado y reacondicionamiento de las calles estructurantes de la ciudad, así como la de los nudos y encuentros más importantes.

Se pretende introducir calidad urbana en la caracterización de espacios recuperados para la ciudad, así como la resolución de problemas funcionales como la dotación de aparcamientos en posiciones colindantes con el Conjunto Histórico.

- C) Actuaciones encaminadas a dotar en pequeña escala, y siempre que el medio lo permita, de plazas de aparcamientos para la mejor versatilidad de la trama viaria.
- D) Recuperación paisajística y de imagen del medio urbano que recorre el trazado del cauce del arroyo del Guadalporcún en el tejido viario que se apoya directamente en él. Todo ello como un encargo anterior a la presentación de este Avance pero ligado a parte de sus objetivos.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Es de destacar en primer lugar las dificultades en saneamientos y colectores que presenta la localidad de Setenil de las Bodegas.

Es así que se está realizando determinadas obras en el recorrido del Guadalporcún y en los trazados de los colectores necesarios para resolver dicha problemática, incluyéndose en estas los crecimientos poblacionales previstos en este plan.

Como consecuencia de la normativa existente en la que se exige la depuración de las aguas residuales urbanas en unos porcentajes establecidos, se procede en este plan a la ampliación de la planta depuradora existente para cumplir con la normativa, encontrándose esta al Oeste del centro Urbano. Además se plantea la construcción futura de un aliviadero de aguas pluviales y la impulsión de un caudal limitado de aguas residuales hacia la futura estación depuradora.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN CADA CLASE DE SUELO.

ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

Al no disponer de planeamientos anterior imposibilita el poder establecer la evolución de estos asentamientos y de la ampliación del núcleo poblacional, aunque de la Información Urbanística existente, gran parte de la superficie de la delimitación propuesta resulta de la existencia de ámbitos de suelo vacantes incluidos y de procesos ilegales de colmatación urbana localizados en las áreas urbanas industriales.

La propuesta de ordenación sobre Suelo Urbano que se plantea se acometerá en dos tipos de medidas: medidas de ordenación activas y medidas de ordenación pasivas.

A. MEDIDAS ACTIVAS.

Estas actuaciones inciden de modo formal y espacialmente en la trama y la estructura urbana. Suponen, por consiguiente, proyección del espacio urbano y se desarrollarán mediante las unidades de ejecución definidas al efecto.

Estas medidas activas se estructuran en las siguientes ejecuciones :

1. OPERACIONES DE COMPLECIÓN DE LA TRAMA URBANA.

El fin de esta es la colmatación de los bordes de la ciudad. Operan sobre suelo vacante en contacto con diversas áreas periféricas de suelo urbano.

2. OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR Y REEQUIPAMIENTO.

Dentro de esta operación se distinguirá:

- a) Operaciones sobre áreas marginales que presentan graves carencias en aspectos infraestructurales y dotacionales, así como, una textura nociva de usos residenciales, pseudo-industriales y agropecuarios.
- b) Operación de transformación de áreas urbanas obsoletas.
- c) Operaciones de esponjamiento de la trama urbana que permitan, además de incidir en aspectos dotacionales y de espacio público, generar un sistema de espacios parcelados, más adecuado al uso y tipología previstos.

3. OPERACIONES DE MEJORA URBANA.

Como su nombre indica, se trata de operaciones tendentes a mejorar el medio ambiente urbano interviniendo en sus características infraestructurales y de red viaria.

4. ACTUACIONES EN EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Se trata de intervenciones en el sistema viario del núcleo. Dentro de ellas distinguiremos:

- a) Operaciones de reacondicionamiento y diseño de elementos significativos de la red viaria.
- b) Estas operaciones se complementan con intervenciones en arterias urbanas reguladas desde algunas de las Unidades de Ejecución delimitadas.
- c) Operaciones puntuales de apertura y nuevo trazado del viario.
- d) Formación de nuevas plazas de estacionamiento ligadas a las nuevas actuaciones.

5. ACTUACIONES SINGULARES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

Entre los objetivos básicos de la ordenación del Conjunto Histórico, se encuentran el esponjamiento de la trama histórica y detección de áreas de oportunidad que permita la aparición de espacios públicos significativos, mediante la articulación de operaciones integrales que aúnen aquella con la recuperación de inmuebles de valor arquitectónico generando focos de actividad urbana.

Una vez definida la tipología de las actuaciones planteadas en el suelo urbano vamos a enumerarlas para, posteriormente, pasar a describirlas pormenorizadamente.

Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado son las siguientes:

- UE 1 SANSEBASTIAN.
- UE 2 LA CORONILLA
- UE 3 PROLONGACIÓN LA CORONILLA.
- UE 4 EL CARMEN
- UE 5 PROLONGACIÓN EL CERRILLO
- UE 6 EL VIZCAÍNO
- UE 7 CAMINO DEL QUINTO
- UE 8 EL PALOMAR
- UE 9 TERCARIO
- UE 10 POLÍGONO “EL HIGUERÓN”

Dentro de este suelo urbano se va a desarrollar operaciones de compleción y remate de bordes urbanos, con la finalidad de colmatar y definir los bordes urbanos.

Las cinco unidades de ejecución a las cuales se aplica estas unidades de compleción y remate de bordes son la UE-1 “San Sebastián”, UE-2 “La Coronilla”, UE-3 “Prolongación de la Coronilla”, UE-4 “El Carmen” y la UE-7 “Camino El Quinto”.

Además se procederá a reformar interiormente y reequiparar el suelo urbano a consecuencia de presentar una serie de carencias dotacionales e infraestructurales y de ilegalidades. Se llevará a cabo mediante acciones puntuales.

Lo que se pretende con estas actuaciones es el implantar una trama urbana acorde a las tipologías del suelo a implantar, regenerar el medio ambiente urbano, eliminación o traslado de usos hacia otras áreas donde estos se puedan desarrollar más adecuadamente a su uso determinando con nitidez los criterios de actuación para no cometer agravios comparativos, además de asumir las parcelaciones llevadas fuera del planeamiento, legalizándola e incorporándola al suelo urbano. Aparte de las unidades de ejecución anteriormente nombradas, se incluyen dentro de este apartado la actuación en Suelo Urbano UE-8 “El Palomar”.

Dentro de las operaciones de esponjamiento, se incluirá en este apartado las áreas en la que se precisa la ampliación del viario. Esta actuación se justifica para poder desarrollar el sistema de espacio parcelado que se propone llevar a cabo en las UE propuestas dentro del área urbana. Se añade a las anteriores en esta operación de esponjamiento las actuaciones UE-5 “Prolongación de El Cerrillo” y UE-6 “El Vizcaíno”.

Se proponen mejoras urbanas desarrolladas al margen del planeamiento en áreas con carencias tanto en infraestructuras como en equipamiento, adquiriendo estas de una mayor calidad.

Se actuará tanto en áreas residenciales con una mejora en equipamiento y viario, siendo más efectivo con el desarrollo desde los Suelos Urbanizables, como en áreas urbanas residenciales donde es más aguda la problemática.

Se incluyen en este apartado las actuaciones UE-9 “Terciario” y UE-10 “Polígono El Higuierón”.

Las actuaciones a desarrollar en Sistemas de espacios Públicos dentro del Suelo Urbano, incluyéndose en este apartado todo las modificaciones del sistema viario, se divide en dos focos de actuación:

A. Actuación sobre viarios básicos.

La actuación afectará a la circunvalación sur llamada carretera alta por la UE.R1 “san Sebastián”, dotándola de aparcamiento, arbolado y mobiliario urbano, áreas de descanso, amplitud de acerados y creación de miradores.

Se actuará sobre la carretera de acceso baja que penetra por el Oeste actuando, dado que limita con el parque de la Ribera del Guadalporcún y posicionamiento límite con el Conjunto Histórico, ampliando el acerado y reduciendo la calzada, dotación de aparcamientos anexos a la red viaria y de arbolado y mobiliario urbano.

B. Otras se acometerán desde actuaciones zonales como la conexión con la carretera a Alcalá del Valle, siendo esta especialmente mejorada.

C. Apertura puntual del viario. La operación más destacada es la reabsorción de los tejidos viarios por las unidades de ejecución UE-5 y UE-6.

La solución a los problemas detectados en el casco histórico se solventa con medidas pasivas. Para la solución a problemas que requieran de suelo, como la ubicación de espacios libres, es compleja en primer lugar por la falta de estos y la trama abigarrada que presenta el casco histórico, por lo que para desarrollar estas actuaciones ha de estar coordinadas con otras operaciones a desarrollar en el casco.

Entre las medidas pasivas destaca:

1. Detección del proceso de pérdida de valores patrimoniales.
2. Control normativo sobre el proceso de renovación edilicia del Conjunto Histórico.
3. Conservación morfológica y parcelatoria del Conjunto Histórico, incidiendo en aspectos claves como la conservación de las alineaciones y las condiciones de parcelación (agregación y segregación de parcelas, parcela mínima).
4. Posibilitar la transformación tipológica y de usos de algunos ámbitos como, Manzanas de borde de Casco Histórico, parcelas de grandes dimensiones dentro del Conjunto Histórico y transformación residencial de ámbito periféricos.
5. Elaboración de una normativa adecuada en las distintas zonas del suelo urbano consideradas.

Las medidas de carácter normativo a adoptar serán las siguientes:

A. Normas sobre Protección del Patrimonio y Catálogo.

Nivel de intervención sobre inmuebles Catalogados.

B. Ordenanzas del Conjunto Histórico.

C. Transformación tipológica.

- Manzanas de borde de Casco Histórico:
 - Uso predominante vivienda plurifamiliar.
 - Uso compatible comercial, terciario e industria escaparate.

- Operaciones residenciales del conjunto Histórico.
Dotación de aparcamientos.
- Transformación de zonas Periféricas hacia uso residencial de baja densidad.

D. Ordenanzas particulares de las diferentes zonas de suelo urbano.

SUELO URBANO: MEDIDAS PASIVAS DE ORDENACIÓN.

1) ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA EN SUELO URBANO.

Incluimos dos actuaciones sobre Parcelas en el Conjunto Histórico, localizadas en los extremos del casco permitiendo la solución de la recomposición del límite del casco además de dotar de aparcamientos privados adecuados y en Áreas Periféricas, siendo zonas periféricas consolidadas con buena estructura urbana con algunos usos nocivos transformando a estas en áreas totalmente residenciales.

2) ORDENANZAS ZONALES DE SUELO URBANO.

Son las áreas residenciales lo que mayormente se encuentra dentro del Suelo Urbano. Las áreas residenciales presentan una tipología residencial común que, a modo de célula básica, ha caracterizado las extensiones del núcleo. Por consiguiente, las edificaciones se han de ajustar a la tipología reinante dentro del Suelo Urbano, manteniendo un control de altura, volumen, fachada y techo, manteniendo la imagen del perfil que sea más adecuado.

3) ORDENANZAS PARTICULARES DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Junto a las Normas de Protección del Conjunto Histórico, dos van a ser los puntos de atención a la hora de elaborar las ordenanzas del Conjunto Histórico, Mantenimiento del Parcelario, Conservación de las Alineaciones y la Regulación del Proceso de renovación Edilicia.

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Dimensionamiento del Suelo Urbanizable. Criterios de Localización

La propuesta de ordenación presenta las siguientes tipologías:

A) CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

Las características que presenta es de un crecimiento en continuidad con el hecho urbano heredado, minimizando los costes económicos de dotación en infraestructura y viario, no desarrollando otros planteamientos en discontinuidad como el de 2ª residencia a consecuencia de la demanda residencial.

Corresponde a esta tipología:

Crecimiento Residencial concentrado hacia el Norte de la ciudad con parcelaciones ilegales sobre El Higuero y El Nogalejo, siendo estos suelos de alta edificabilidad y buena estructura catastral. Se considera idónea para la implantación del tipo urbano común de cualquier área nueva de periferia, es decir, la vivienda unifamiliar en hilera o adosada alineada a vial.

Bolsa de Suelo Urbanizable al Sureste de la ciudad, apoyándose en la carretera CA-P-4221. Con ella se pretende absorber cualquier tentación de iniciativa parcelaria y edificatoria que se produzcan en este ámbito del Suelo No Urbanizable, donde se ha detectado un proceso de colmatación importante. Tipología residencial menos densa, que genere una imagen espacial menos colmatada.

Alguna de las zonas de expansión que se proponen pretenden legalizar situaciones de parcelación que revisten irregularidades urbanísticas.

Nos encontramos en El Higuero y El Nogalejo, existen parcelas que actualmente se encuentran ocupadas, por lo que habrá que considerarlas a la hora de desarrollar la propuesta.

B) CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

La propuesta de nuevos asentamientos para actividades productivas presenta una clara línea de actuación continuándose con el sector existente en la zona norte apoyándose en la carretera que conecta con la de Alcalá del Valle, ofreciendo suelos para actividades industriales menores no contaminantes ni que supongan una repercusión al medio ambiente, además de ubicar las actividades que se llevan a cabo en el núcleo urbano con los que se pretende erradicar ya que suponen un perjuicio a la vez que este suelo va a ser receptor de posibles tendencias de asentamientos industrial ilegal ligadas a algunos elementos de la estructura viaria básica propuesta.

Se localiza esta actividad a la salida de Setenil hacia Alcalá del Valle por la comarcal CA P414, situado a la derecha la U.E. 9 "Terciario", U.E. 10 "El Higuero" y S.A.U.-I.1 "El Higuero", quedando estos dos últimos a la izquierda de la carretera.

Delimitación de Sectores de Suelo Urbanizables

Los Suelos Urbanizables Sectorizados son los siguientes:

- S.Urb S. R1. EL ALAMBIQUE
- S.Urb S. R2. EL NOGALEJO
- S.Urb S. R3. EL HIGUERÓN
- S.Urb S. R4. DEHESA DEL PILAR
- S.Urb S. I1. EL HIGUERÓN

Los S.UrbS. R1 y R2 disponen todos ellos de suelo residencial, espacio libre, equipamiento y viario.

El S.UrbS. R3, dispone únicamente de suelo residencial y viario no presentando ni espacios libres ni equipamientos.

El S.UrbS. R4 "Dehesa del Pilar", llevará suelo residencial, espacio libre, equipamiento y viario, presentando el S.UrbS.I.1."El Higuero" suelo industrial, espacio libre y equipamiento.

Propuesta de Ordenación del Suelo Urbanizable. Descripción Pormenorizada de las Diferentes Actuaciones.

A la hora de plantear el esquema de ordenación del suelo de crecimiento los criterios generales empleados han sido:

1) CRECIMIENTO CORONA NORTE

En el crecimiento de la corona norte, podemos distinguir Sectores situados a lo largo de la carretera CA-P-4221 y El Higuero con vocación residencial con gran dimensión parcelaria ocasionando una baja densidad. Es este el caso del S.UrbS. R4 "El Higuero", siendo un espacio muy adulterado por la parcelación ilegal y edificación marginal desarrollada a lo largo de la CA-P4331, con una trama urbana hipotética, aprovechando los caminos y linderos generando estos altas carencias dotacionales, pretendiendo en este plan, asumir la trama urbana existente, resolución de problemas dotacionales, registrar la trama urbana existente, generar un eje estructural de este crecimiento en dirección donde se concentren dotaciones y espacios libres, posibilitar la aparición de una textura tipológica rica y variada basándose en la tipología existente pudiendo tener cabida otras tipologías unifamiliares de carácter extensivo, además de utilizar los equipamientos para conformar la conexión con la ciudad.

Los Sectores situados a lo largo de la conexión con la carretera a Alcalá del Valle, es un desarrollo de uso residencial e industrial. El sector residencial se localiza en posición colindante con el suelo urbano en el costado occidental de la carretera, localizándose el sector industrial en el mismo lado pero más al norte y después del sector residencial.

El plan pretende configurar y caracterizar la conexión con la carretera a Alcalá del Valle como el gran eje de crecimiento residencial, resolviendo además las carencias dotacionales que presenta el polígono industrial "El Higuero", ampliando el ámbito de este uso y localizando las reservas de equipamiento en posiciones preferenciales y de formación de la fachada a la carretera.

2) CRECIMIENTO NORTE

El crecimiento norte corresponde con las actuaciones S.UrbS-R2 "El Nogalejo", S.UrbS-R1 "El Alambique", y la UE-8, "El Palomar", entendiéndose morfológicamente estos dos últimos como un hecho complejo y único.

El desarrollo de este sector presenta como objetivos complementarios de ordenación el dignificar el frente occidental del nuevo Instituto y del área Polideportiva, conformar el crecimiento norte de la ciudad, recuperar las parcelaciones existentes y reordenarlas en todo su contexto global y ofertar suelo residencial de baja densidad que permita detener el proceso de parcelación y edificación incipiente que se detecta en el arco norte de la población.

2) POLIGONO INDUSTRIAL

Las propuestas de actuación industriales se contempla en el S.UrbS I.1 "El Higuero", siendo la única actuación en suelo urbanizable.

Este polígono se localiza anexo al actualmente existente.

Es de reseñar los problemas para identificar en este la incorporación de una gran cantidad de funciones o actividades, proponiéndose en el planeamiento la capacidad de este para acoger actividades de tipo económico

La definición del uso global debe tener en cuenta el control del impacto ambiental en el espacio productivo, sobre olores, ruidos, polvo, humos, vibraciones, emisión de gases, resplandores, radiaciones, vertidos sólidos y líquidos, incendios, explosiones y materiales tóxicos, estableciendo limitaciones de uso no recomendables en relación al tipo de actividad base a implantar.

En el caso que nos ocupa el Uso Global establecido es el "USO INDUSTRIAL BÁSICO" en el que la actividad a desarrollar es la manufacturación, almacenaje, depósito y talleres de reparación de bienes y consumo.

Como objetivos básicos para el desarrollo de este sector se encuentran:

1. Resolver adecuadamente el acceso al polígono industrial tanto desde la carretera como desde el exterior.
2. Localizar una reserva importante de espacio libre en el frente del polígono a la carretera, a fin de que actúe como elemento amortiguador de posibles impactos visuales.
3. Localización de actividades terciarias y comerciales, en posición colindante con la reserva antes mencionada, resolviendo el frente edificatorio del polígono industrial.
4. Establecer, desde el Plan Parcial, las determinaciones adecuadas sobre el crecimiento, la flexibilidad y el nivel de concreción de la ordenación.
5. Adecuado planteamiento por fases que minimice los costos de primera implantación. En el Plan de Etapas se plasmarán los diferentes criterios o modos de crecimiento.
6. Desarrollo normativo que permita en determinadas zonas la posibilidad de ajustes y trasvases de edificabilidad, distintos usos, y agregación y segregación de parcelas, sin más condición que la garantía de la no aparición de efectos negativos.
7. Buscar la adaptabilidad del espacio físico. Para ello el Plan Parcial tendrá en cuenta:
 - Capacidad de algunas situaciones para absorber mezcla de funciones.
 - Flexibilidad en la conformación del Sistema Parcelario.
 - Mejor adaptabilidad del espacio interno de la parcela.

1) CRECIMIENTO SUR

Al hablar de crecimiento sur, nos referimos a una actuación, el S Urb S.R4 "Dehesa del Pilar" que constituyen un conjunto y mantienen criterios similares.

Es un ámbito espacial puramente residencial con un tamaño de parcela importante y una consiguiente baja densidad.

Se enmarca en un espacio muy adulterado por todo el proceso de parcelación ilegal y edificación de carácter marginal que se ha ido desarrollando, apoyándose en caminos y veredas existentes.

La actuación de este ámbito se encuentra, por consiguiente, mediatizada por las preexistencias intrínsecas y colindantes que están generando una trama urbana hipotecada con marcadas características espaciales (trazados viarios forzados) y carencias dotacionales.

Desde el desarrollo de estos sectores se pretende:

1. Asumir la trama urbana inducida por la parcelación existente.
2. Resolución de problemas dotacionales de esas áreas urbanas mediante la localización estratégica de las piezas de espacios libres de carácter local y general.
3. Posibilitar desde las determinaciones de los sectores mediante el establecimiento de Objetivos y Criterios de Ordenación, la aparición de una textura tipológica rica y variada. En este caso el tamaño de parcela es superior favoreciendo las tipologías edificatorias de baja densidad y respeto al medio natural en el que se insertan.
4. Utilizar las grandes bolsas de equipamientos (fundamentalmente de espacios libres, docentes y deportivos) para conformar la conexión con la ciudad por el Sur.

Como criterios generales para la ordenación de los S.Urb.S. propuestos, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- En las nuevas urbanizaciones a realizar, se utilizarán lámparas de bajo consumo en los nuevos alumbrados públicos.

- Se promoverá la utilización de materiales reciclables y ecológicos en las nuevas construcciones.
- Se usarán energías alternativas para la producción de agua caliente sanitaria en las nuevas edificaciones.
- En los nuevos sistemas de espacios libres estructurantes y vinculantes, en los SURbS. R1, "El Alambique" y SURbS.R4, "La Dehesa del Pilar", se exigirá un nivel de jardinería similar al del municipio, usando siempre las especies autóctonas integrantes de la vegetación potencial.
- Se usarán sistemas de riego que fomente el ahorro de agua de estos nuevos espacios. Para ello se usará agua reciclada y sistemas de goteo o sudación.
- En la ordenación de los Planes Parciales correspondientes se situarán las zonas verdes y zonas de juego de niños en espacios centrales y de privilegio. Se exigirá que el proyecto de urbanización garantice en el diseño y materiales, un nivel de calidad adecuado.

LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Tomando como referencia las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH) localizadas fuera del ámbito urbano y urbanizables y teniendo en cuenta su Vocación y su Capacidad de Acogida diferencial, se expone a continuación la Calificación y los Objetivos que se persiguen con la ordenación de cada clase de Suelo No Urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR CARÁCTER RURAL. LOUA Art. 46

Formado por las superficies no clasificadas como Suelo Urbano o Urbanizables de las UAH:

- UAH Nº 02 CULTIVOS DE SIERRA
- UAH Nº 04 CULTIVOS DE SECANO EN LAS DEHESAS
- UAH Nº 05 OLIVARES DE SETENIL
- UAH Nº 06 CAMPIÑA AL OESTE DE SETENIL

Se caracteriza por su buena aptitud agrológica y por su dedicación casi exclusiva a los cultivos de secano lo que origina un paisaje agrícola de campos abiertos y olivares típico de zonas de campiña. Son suaves planos inclinados que conectan el fondo de la depresión con la orla de relieves periféricos y con las pequeñas elevaciones interiores definidos por la continuidad de los suelos rojos mediterráneos desarrollados sobre bioclacarenitas y por un cierto abigarramiento de usos del suelo producto del reciente retroceso de los aprovechamientos forestales y, en especial, del bosque de encinas en favor de los cultivos herbáceos y del olivar.

Como campiña sus suelos poseen un innegable valor productivo que es aprovechado desde antaño por la agricultura de secano, mayoritariamente, cerealista. El Olivar de Setenil se sitúa entre dos espacios claramente diferenciados por sus orientaciones productivas. Al occidente del mismo se encuentra la campiña del Valle del Galapagar, a oriente comienza un paisaje menos agrícola y más agrario donde se produce una verdadera mezcla de usos con predominio de los forestales.

Es una situación de charnela que el propio olivar con su carácter reticulado de cultivo pero con su porte arbustivo parece remarcar. Se trata de un suelo fundamentalmente valorable desde el punto de vista productivo ya que soporta el olivar de Setenil, que es, posiblemente, la mayor fuente de riqueza y empleo existente en el municipio.

Los objetivos de ordenación deben dirigirse al mantenimiento y potenciación de los valores productivos derivados de los cultivos, y en especial del olivar y de la industria aceitera asociada, pero conservando las manchas de matorral y arbolado, empleadas en muchos casos como linderos entre parcelas, así como las formaciones arbóreas y arbustivas asociadas a los pequeños cauces fluviales y los pies aislados, que dotan a este paisaje, en exceso uniforme y regular, de la necesaria diversidad tanto ecológica como visual.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. LOUA Art. 46.

Formado por las superficies no clasificadas como Suelo Urbano o Urbanizable de las UAH:

- UAH Nº 01 MAJADAL DE LAS CABRAS
- UAH Nº 03 DEHESAS DE SETENIL
- UAH Nº 07 RIBERAS ARBÓREAS
- UAH Nº 08 ESCARPES Y CAÑONES DEL TREJO

Las dehesas tanto sobre las bioclacarenitas como sobre las calizas, con distintos grados de densidad, tienen un claro valor productivo, aunque no tanto como las unidades eminentemente agrícolas y la propia diversidad de usos que recibe aumenta su valor pues rompe con el esquema de monocultivo de dichas unidades, además de permitir la compatibilización y el mutuo beneficio entre los usos, por ejemplo, a través de la montanera, la caza, etc. Son valorables paisajísticamente el aspecto de mosaico por la convivencia de parcelas con distintos aprovechamientos como en sí

mismas las masas arboladas y los matorrales. Los valores naturales y científico-culturales apreciados están en relación con dichas masas arboladas así como por los aspectos geomorfológicos emanados de los afloramientos rocosos de las calizas.

Los cañones y escarpes tallados por los cursos fluviales sobre los materiales sedimentarios y las riberas arboladas que sobre estos se asientan, son, además de un elemento paisajístico singular que adquiere el carácter de símbolo o icono municipal, un biotopo donde encuentran posibilidades de desarrollo algunas especies rupícolas interesantes, con las riberas fluviales en algunos de sus tramos jalonadas por olmedas y choperas. Aunque no posee valores productivos significativos, más allá de los aprovechamientos forestales y cinegéticos, este déficit que se ve compensado por la calidad de su paisaje y por la existencia de condiciones físico naturales muy exigentes que dan como resultados ecosistemas muy especializados con organismos de interés desde el punto de vista natural y científico.

La porción de los escarpes y cañones del Trejo mejor conservada, incluyendo las que soportan cultivos olivareros, debe ser objeto de propuesta, por parte del Ayuntamiento, de Espacio Natural Protegido, con figuras como la de Monumento Natural o Paraje Natural en función de la extensión considerada, ya que reúne valores, tanto desde el punto de vista geomorfológico como naturalístico y paisajístico, merecedores de formar parte de la Red de Espacios Naturales de Andalucía, máxime cuando supone la principal seña de identidad, desde el punto de vista natural, del término municipal y por el hecho de no presentar ningún otro espacio protegido en todo el término municipal.

El mantenimiento de los sistemas productivos asociados a la dehesa y otras formaciones de encinas, caso de la montanera, y el aprovechamiento forestal sostenible de las riberas deben regir las directrices de ordenación.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. LOUA Art. 46.

Se incluye en esta Calificación, como exige la legislación específica, a la red de Vías Pecuarias municipal resultante de la ordenación contenida en el Plan General de Ordenación Urbanística, es decir la red vías pecuaria municipal emanada de la propuesta de modificación de trazado resultado de una nueva ordenación territorial contenida en este EsIA. Dicha red integra las vías pecuarias clasificadas de Setenil y el trazado alternativo propuesto a fin de compensar las afecciones ocasionadas por los nuevos suelos urbanos y urbanizables sobre la red pecuaria.

SISTEMAS GENERALES EN SNU

1. Sistema general de Comunicaciones
 - Red de carreteras estatales y autonómicas
2. Sistema General de infraestructuras
 - Red de abastecimiento de agua potable
 - Instalaciones de Depuración de Aguas Residuales Urbanas
 - Red eléctrica
3. Sistema general de espacios libres
 - Parque Ribera Arroyo Guadalporcún
 - Parque arqueológico "La Villa"
 - Cañón del arroyo Guadalporcún. (Tramo El Carril).
 - Parque "El Almendral".
4. Sistema general de equipamientos.
 - Aparcamientos Guadalporcún

IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

La metodología de valoración de impactos aplicada al planeamiento urbanístico se basa en al determinación de Unidades Ambientalmente Homogéneas (UAH). Para cada una de las UAH se ha medido minuciosamente la calidad ambiental, la fragilidad del medio y los condicionantes y limitaciones que presenta. Sobre dichas UAH se sobreimpone la acción planificadora en algunos casos implicando a más de una UAH con una actuación concreta, lo que obliga a considerar de forma individualizada el impacto que la actuación origina sobre cada una de las UAH afectadas, ya que estas pueden presentar valores dispares de Capacidad de Acogida.

Las UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGÉNEAS identificadas en el término de Setenil de las Bodegas son las siguientes:

En la UP 1 MAJADAL DE LAS CABRAS.-

UAH N° 1- MAJADAL DE LAS CABRAS.-

- UAH Nº 2- CULTIVOS DE SECANO SOBRE SIERRAS
 En la UP 2 DEHESAS DEL PILAR.-
 UAH Nº 3 DEHESAS
 UAH Nº 4 CULTIVOS DE SECANO ENTRE LAS DEHESAS
 En la UP 3 OLIVARES DE SETENIL.-
 UAH Nº 5 OLIVARES DE SETENIL
 En la UP 4 VALLE DEL GALAPAGAR.-
 UAH Nº 6 CAPIÑA AL OESTE DEL GALAPAGAR
 En LA UP 5 ESCARPES Y CAÑONES DEL TREJO.-
 UAH Nº 7 RIBERAS ARBÓREAS
 UAH Nº 8 ESCARPES Y CAÑONES DEL TREJO
 En la UP 6 CASCO HISTÓRICO Y ESPACIO EDIFICADO.-
 UAH Nº 09 ASENTAMIENTOS DISPERSOS
 UAH Nº 10 POLÍGONO INDUSTRIAL EL HIGUERÓN
 UAH Nº 11 NUCLEO URBANO
 UAH Nº 12 CASCO HISTÓRICO

El punto de partida de la determinación de la Capacidad de Uso del territorio está, como se ha visto, en la delimitación de las Unidades de Paisaje (UP) presentes en el territorio analizado, continuando con la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas en que estas se dividen. La diferenciación de unas y otras unidades se apoya en el método de la superposición cartográfica y su contraste con la percepción visual de las discontinuidades a través de la fotointerpretación, la documentación gráfica, cartográfica y bibliográfica y el trabajo de campo. Estos métodos de percepción global pueden ser utilizados no ya para la refutación sino también para la determinación integrada de UAH que luego se comparan con las obtenidas producto de la superposición. Como paso previo a la valoración de impactos es preciso abordar la interpretación y valoración de las UAH desde la óptica de la capacidad de uso pues la evaluación del impacto será función no sólo del resultado de la actividad de planeamiento sino también de la Calidad Ambiental y la Fragilidad del Medio sobre el que se asiente. La asunción de estos dos factores junto con los Riesgos y Limitaciones que presenta cada UAH, expresados en cada ficha, nos permite considerar su Capacidad de Acogida. La valoración de la Calidad Ambiental de las UAH se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades. A continuación se presentan los valores alcanzados por las distintas UAH en materia de Calidad Ambiental y Fragilidad del Medio:

MATRIZ CALCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL												
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE
MAJADAL DE LAS CABRAS	9	7	9	8	10	11	11	6	11	7	88	
01,Majadal de las cabras	10	7	8	8	9	9	9	6	9	7	717	2
02,Cultivo de Secano sobre Sierras.	6	6	6	7	7	7	8	5	7	6	556	3
DEHESAS DEL PILAR	10	9	9	8	8	10	10	7	11	11	91	
03,Dehesas.	9	9	9	8	8	9	9	7	9	9	763	2
04,Culltivo de secano entre Las Dehesas.	6	6	6	8	7	7	7	5	7	8	587	3
OLIVARES DE SETENIL	9	9	8	7	8	8	9	6	7	14	82	
05,Olivares de Setenil.	7	8	8	7	7	7	8	6	6	9	595	3
VALLE DEL GALAPAGAR	7	8	7	7	7	7	8	6	6	12	73	
06,Campiña del W del Galapagar.	7	7	6	7	7	6	8	4	7	8	480	3
ESCCARPES Y CANONES DEL TREJO	12	11	9	9	11	10	12	7	10	7	96	
07.Riberas Arbóreas.	8	7	8	9	8	10	9	6	9	7	778	2
08,Escarpes y Cañones del Trejo.	10	10	9	8	10	10	10	8	9	7	875	1
CASCO HISTÓRICO Y ESPACIO EDIFICADO	11	9	6	6	7	4	7	7	7	7	69	
09,Asentamientos dispersos.	3	3	5	4	5	5	4	4	6	6	288	4
10,Polígono industrial el Higuérón.	2	2	2	1	1	3	2	2	3	6	154	5
11.Núcleo Urbano.	5	5	7	3	2	4	6	5	7	8	320	4
12.Casco Histórico.	10	10	8	6	7	5	10	10	7	8	567	3

MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO

	F.BIO.	F. MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE
01,Majadal de las cabras	9	7	9	25	I
02,Cultivo de Secano sobre Sierras.	5	6	6	17	III
03,Dehesas.	8	6	8	22	II
04,Culltivo de secano entre Las Dehesas.	5	4	7	16	III
05,Olivares de Setenil.	5	6	6	17	III
06,Campiña del W del Galapagar.	5	5	7	17	III
07.Riberas Arbóreas.	9	9	9	27	I
08,Escarpes y Cañones del Trejo.	8	9	10	27	I
09,Asentamientos dispersos.	3	4	4	11	IV
10,Poligono industrial el Higuérón.	2	3	2	7	V
11.Nucleo Urbano.	2	4	6	12	III
12.Casco Histórico.	4	5	8	17	III
	F.BIO.	F. MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE

Categorías Valoradas

F.BIO= Fragilidad de las Biocenosis
 F.MFI.= Fragilidad del Medio Físico
 F.VI.= Fragilidad Visual

Escala para las Clases de Fragilidad del Medio

I	C. Muy Elevada	24	30
II	C. Elevada	18	23
III	C. Moderada	12	17
IV	C. Escasa	7	11
V	C. Muy Escasa	0	6

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES

El análisis de la realidad físico-ambiental del término municipal se han detectado importantes deficiencias de índole ambiental citándose a continuación.

IMPACTOS PREVIOS AL PLANEAMIENTO:

Se sigue produciendo el vertido de agua residuales al cauce del río Trejo, produciéndose episodios contaminantes que afectan al estado de las aguas. Solamente el núcleo principal dispone de un sistema primario de depuración. Del mismo modo las granjas dedicadas a la cría intensiva de ganado, principalmente porcino, realizan vertidos líquidos sin depurar (purines). No obstante, la inexistencia de industrias de mayor poder contaminante permite augurar que la contaminación producida es en la práctica de carácter orgánico.

Los impactos más sobresalientes identificados en el término de Setenil de las Bodegas se enumeran a continuación:

- 1.-Vertidos líquidos sin depurar y sólidos al cauce del Río Trejo, principalmente a su paso por las zonas urbanas. Pérdida de agua reciclada proveniente de la EDAR municipal. Existencia de conducciones de saneamiento y pozos de registro en pleno cauce sin soterrar.
- 2.- Vertido incontrolado de residuos sólidos inertes. Vertedero de Venta de Leche.
- 3.- Polígonos industriales productores de residuos y efluentes líquidos contaminantes. Impactos paisajísticos de las naves industriales y agroganaderas.
- 4.- Movilidad insostenible en el casco urbano por la especial fisonomía de las calles, demasiado estrechas para soportar tráfico rodado y aparcamientos, y afecciones visuales derivadas del estacionamiento de los coches en espacios urbanos de alta calidad paisajística en el Conjunto Histórico-artístico. La apertura de puertas para cocheras y garajes en edificios de fisonomía tradicional supone una grave afección visual además de perpetuar el problema de la circulación rodada en el casco antiguo.
- 5.- Ocupación y uso inadecuado del Dominio Público Hidráulico y sustitución/eliminación de la vegetación original. Canalizaciones y roturaciones de algunos cauces naturales de ríos y arroyos.

6.- Ocupación de vías pecuarias por vías rodadas, construcciones residenciales y otros usos, acompañadas de usurpación de buena parte del Dominio Público, correspondiente a estas vías, por los cultivos.

7.- Incremento de la erosión a causa del clareo de la vegetación y por roturación agrícola.

8.- Parcelación ilegal con fines residenciales del suelo rústico. Diseminado urbano sobre suelo rústico con abundancia de construcciones fuera de la legalidad, viarios y sistemas de saneamiento ilegales y/o inadecuados que provocan la contaminación de los acuíferos.

9.- Afecciones de la Red aérea de tendidos eléctricos y telefónicos sobre las aves y de índole paisajística. Profusión de torres.

10.- Captación clandestina de agua para riego de los distintos sistemas acuíferos, superficiales y subterráneos, y contaminación de los mismos por los retornos cargados de fertilizantes y pesticidas.

11.- Transformación irreversible de las masas de encinares naturales inducida por la agricultura intensiva e incidencia en el resto de los ecosistemas. Simplificación de los paisajes y de los ecosistemas por la lenta sustitución de los bosques y dehesas por "monocultivos" cerealistas y olivareros.

12.- Pérdida de superficie de olivar, abandono de suelos con potencial agro biológico.

13.- Graves riesgos de inundación sobrevenidos por la ocupación por edificios de los cauces, riberas, escarpes y vegas de avenidas de los cursos fluviales y por la desprotección de cubierta vegetal que supone la puesta en cultivo de gran parte de la cuenca vertiente -incremento de la carga transportada, aumento de los caudales, avenidas.

14.- Deterioro de las construcciones más antiguas o tradicionales e inclusión de edificios de tipología no coincidente con las características singulares del casco histórico.

Los principales déficit existentes en el Término son:

1. Desatención del Dominio Público de las Vías Pecuarias con arreglo a la Ley de Vías Pecuarias y al Reglamento para la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. Desatención del patrimonio cultural y artístico del casco histórico.
3. Necesidad de Planes de Restauración de espacios naturales degradados principalmente destinados a las Riberas Arbóreas y al Escarpe y Cañón del Trejo.
4. Inexistencia de Planes de Emergencia contra Incendios Forestales.

El listado de Actuaciones que se va a desarrollar Setenil de las Bodegas se presenta a continuación:

ACTUACIÓN DE COMPLECIÓN DEL NÚCLEO URBANO

1. - BORDE URBANO: UE 1,2,3,4:
2. - COMPLECIÓN ESTE: UE5,6.
3. - SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
4. - AMPLIACIÓN EDAR

ACTUACIÓN DE AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN NORTE

5. - UE8 "EL PALOMAR"
6. - RESIDENCIAL "EL ALAMBIQUE"(SUrbS-R.1)
7. - RESIDENCIAL "EL NOGALEJO" (SUrbS-R.2)
8. - RESIDENCIAL "EL HIGUERÓN" (SUrbS-R.4)
9. - UE9 TERCARIO
10. - UE10 "POLÍGONO INDUSTRIAL EL HIGUERÓN"
11. - SUrbS-I.1 " EL HIGUERÓN"

ACTUACIÓN DE AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN SUR

12. - UE7 "CAMINO DEL QUINTO"
13. - "DEHESA DEL PILAR"(SUrbS-R.4)

La siguiente etapa tiene por objeto la determinación y la nominación de los impactos. Para ello se procede conjuntamente al ala diferenciación dentro de cada actuación de los usos que lo

integran y sus superposición sobre la trama de las UAH. Los usos que se han diferenciado son los siguientes: residencial, Actividades económicas, Equipamientos, sistemas de espacios libres (SEL) e infraestructuras. La superposición se lleva a cabo por medio de los programas GIS.

Los cálculos necesarios para la valoración de impactos se realizará mediante la Base de datos "IMAD 1" compuesta por decenas de tablas, formularios y consultas, y desarrollada por la empresa IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L. En la Base de datos se introducen las características relevantes a la hora de la valoración de las UAH (Clase de la Calidad Ambiental, de Fragilidad, de Riesgos y limitaciones, etc) los distintos ábacos en función de cada criterio y para cada tipo de uso considerado, los sectores de impactos con sus características, se establecerán las relaciones y el algoritmo de valoración y se obtiene los resultados de manera automática.

La importancia del impacto, calculada como se ha descrito, indica el grado de afección o la intensidad de esta que la actuación origina, pero no da una idea de lo generalizada o extensa que esta afección es. Para atender a esta característica de los SI se ha recurrido al concepto de magnitud, entendido como el grado de extensión de los defectos de una intervención o ,más concretamente, de un SI.

A continuación se presentan las Matrices de Valoración de Impactos:

Se han identificado catorce (14) Actuaciones en las que se agregan formando conjuntos diferenciados la totalidad de las intervenciones del Plan General de Ordenación Urbanística . Estas Actuaciones afectan a un total de 714.258 m², con previsiones para 677 viviendas, 70.759 m² para usos industriales y 17.941 m² para usos terciarios.

Indicar que la valoración se extiende y justifica cuando los SI se sitúan en una categoría de importancia igual o superior a Moderada, ya que en ellos ya se aprecian desajustes reseñables con alguno de los criterios de valoración cuando no se dan disfunciones. En ambos casos la profundización en el análisis tiene el objetivo añadido de comenzar a matizar las medidas correctoras que se proponen para corregir y minimizar el impacto.

ACTUACIONES DE COMPLECIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

Las Actuaciones consideradas de una en una no requieren de medidas correctoras específicas, excepción de la Ampliación EDAR, pero tomadas en su conjunto habrán de contemplar medidas correctoras que corrijan los pequeños desajustes detectados.

Sólo uno de los 20 Sectores de Impacto (SI, en adelante) identificados alcanza la categoría de importancia Moderada. Se trata del 4.1EDAR, Ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales sobre la UAH Nº 8. Escarpes y Cañones del Trejo. La disfunción con el macrocriterio Adecuación con la Capacidad de Uso, concretamente con los dos criterios de referencia, Calidad Ambiental y Fragilidad, al localizarse dicha ampliación sobre una UAH de muy escasa capacidad de acogida, como es el Escarpe y Cañones del Trejo, es el elemento que condiciona dicha valoración. Además también se observa si no una disfunción si un pequeño desajuste con el criterio Ciclo del Agua, dentro de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos, ocasionado por la falta de medidas explícitas que prevean el reciclado de las aguas previamente depuradas.

El resto de los SI se dividen entre las categorías de Asumible y Compatible, esta última relegada a los impactos inducidos por los sistemas de espacios libres.

Los SI que alcanzan la categoría de Asumible presentan un pequeño desajuste con la Adecuación Ecológica de los Asentamientos, particularmente con el Ciclo del agua, de los materiales y de la energía acompañado en el caso de los usos residenciales por otros pequeños desajustes en la Adecuación con los Riesgos y Limitaciones, en particular con la vulnerabilidad de las aguas y la inestabilidad del sustrato.

Los pequeños desajustes con el ciclo del agua, el de los materiales y la energía se derivan de que se trata de tipologías urbanas con densidades media-bajas, más intensivas en el uso del agua, con mayor producción de residuos y consumo de energía por unidad familiar aunque la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística contempla ciertas medidas para paliar dichas deficiencias.

En relación a la vulnerabilidad de las aguas y la inestabilidad del sustrato, indicar que el término de Setenil es cabecera de cuenca regulada aguas a bajo por varios embalses, lo que determina la fragilidad ante la contaminación de las aguas, y así mismo que alguna de las zonas afectadas por los nuevos desarrollos urbanos presentan pendientes moderadas a fuertes con materiales no cohesivos y que por tanto generan riesgos para las edificaciones que habrán de ser contrarrestados con medidas de geotécnicas de mejora del sustrato.

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS 3																					
Nombre del Impacto	Adecuación Con Capacidad de Uso			Adecuación Con Limitaciones y Riesgos					Adecuación Modelo territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos					Parametros Correctores				Indicador del Impacto
	CA	Fra.	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p		
12.1UE	2	1	1	3	3	3	4	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2	1	1	1	30
12.2UE	4	4	4	3	3	3	4	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2	1	1	1	45
12.3IV	2	2	2	4	3	4	4	3	3	3	3	-	-	2	2	2	1	1	1	38	
12.4IV	3	3	3	4	3	4	4	3	3	3	3	-	-	2	2	2	1	1	1	43	
13.1UR	1	1	1	3	3	4	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	30	
13.2UR	4	4	4	3	3	4	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	45	
13.3SE	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
13.4SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	2	-	-	-	2	1	2	1	51	
13.5SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	2	-	-	-	2	1	2	1	51	
14.1UR	1	1	1	3	3	4	4	3	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	27	
14.2UR	3	3	3	3	3	4	4	3	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	37	
14.3UR	4	4	4	3	3	4	4	3	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	42	
14.4E	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	2	1	2	2	1	1	1	1	42	
14.5SE	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
14.6SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	2	-	-	-	2	1	2	1	51	
CA	Fra.	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p			

MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS ACTUACIÓN 1																					
Nombre del Impacto	Adecuación Con Capacidad de Uso			Adecuación Con Limitaciones y Riesgos					Adecuación Modelo territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos					Parametros Correctores				Indicador del Impacto
	CA	Fra.	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p		
1.1UE	3	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	41	
1.2UE	4	3	3	3	2	2	4	2	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	41	
1.3UE	3	3	3	3	2	2	4	2	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	41	
1.4E	4	4	4	4	3	3	4	3	3	2	2	3	2	2	3	2	1	1	1	45	
1.5 SE	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
1.6 SE	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
1.7 IV	3	3	3	4	4	3	4	3	3	3	3	-	-	3	2	2	1	1	1	43	
1.8 IV	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	-	-	3	2	2	1	1	1	43	
1.9IV	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	-	-	3	2	2	1	1	1	43	
2.1UE	4	3	3	3	2	2	4	2	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	41	
2.2UE	3	3	3	3	2	2	4	2	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	41	
2.3E	4	4	4	4	3	3	4	3	3	1	1	3	2	2	3	2	1	1	1	42	
2.4SE	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
2.5 IV	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	-	-	3	2	2	1	1	1	43	
2.6 IV	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	-	-	3	2	2	1	1	1	43	
3.1SE	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	-	-	-	2	1	1	1	45	
3.2SE	2	2	2	4	4	3	4	3	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	42	
3.3SE	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
3.4SE	4	4	4	4	4	3	4	3	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	46	
4.1EDAR	1	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	2	-	3	-	2	1	1	1	28	
CA	Fra.	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p			

- CA= Adecuación con la Calidad Ambiental
- Fra= Adecuación con la Fragilidad o Vulnerabilidad Del Medio
- C= Adecuación con Capacidad de Uso
- Ri= Riesgos de Inundación
- Is= Inestabilidad del sustrato
- Va= Vulnerabilidad de las Aguas
- Pp= Profundidad del Nivel Piezométrico
- L= Adecuación con la Mayor limitación
- Si= Situación tipo
- Ct= Consumo de territorio
- M= Adecuación respecto al Modelo Territorial
- Ca= Ciclo del Agua
- Cm= Ciclo de los Materiales
- Ce= Ciclo de la Energía
- Mo= Movilidad
- E= Adecuación Ecológica de los Asentamientos
- i= Intensidad
- e= Extensión
- p= Preexistencia

Escala de Categorías de Impacto.

1	8 a 12
2	13 a 17
3	18 a 22
4	23 a 27
5	28 a 32
6	29 a 36
7	37 a 41
8	42 a 45
9	46 a 50
10	51 a 54

MATRIZ DE VALORACION DE IMPACTOS ACTUACION 2																				
Nombre del Impacto	Adecuación Con Capacidad de Uso			Adecuación Con Limitaciones y Riesgos					Adecuación Modelo territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos					Parametros Correctores			Indicador del Impacto
	CA	Fra.	C	RI	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p	
5.1UE	3	3	3	3	3	4	4	3	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	43
5.2E	4	3	3	4	4	4	4	4	3	1	1	3	2	2	3	2	1	1	1	39
5.3SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	48
5.4IV	3	3	3	4	4	3	4	3	3	3	3	-	-	3	2	2	1	1	1	43
6.1UR	3	3	3	3	3	4	4	3	2	3	2	2	2	2	2	2	1	1	0	39
6.2E	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	3	2	2	3	2	1	1	1	45
6.3SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	2	-	-	-	2	1	2	1	51
6.4IV	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	-	-	2	1	1	1	1	0	41
6.5IV	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	-	-	2	1	1	1	1	0	41
7.1UR	3	3	3	4	3	4	4	3	2	3	2	2	2	2	3	2	1	1	1	40
7.2UR	4	4	4	4	3	4	4	3	2	3	2	2	2	2	3	2	1	1	1	45
7.3E	4	3	3	4	4	4	4	4	3	2	2	3	2	2	3	2	1	1	0	41
7.4SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	-	-	-	3	1	2	1	54
8.1UR	3	3	3	3	3	4	4	3	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	0	36
8.2UR	4	4	4	3	3	4	4	3	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	0	41
8.3IV	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	-	-	2	2	2	1	1	0	44
9.1AE	3	3	3	3	3	4	4	3	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	43
9.2AE	4	4	4	3	3	4	4	3	3	3	3	2	2	2	3	2	1	1	1	48
9.3SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	48
9.4SE	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	2	2	-	-	-	2	1	2	1	48
9.5IV	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	-	-	2	2	2	1	1	1	45
9.6IV	3	3	3	4	3	4	4	3	3	3	3	-	-	2	2	2	1	1	1	43
10.1AE	3	3	3	3	3	4	4	3	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	43
10.2AE	4	4	4	3	3	4	4	3	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	48
10.3IV	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	2	-	-	2	2	2	1	1	1	47
11.1AE	3	2	2	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	38
11.2AE	4	4	4	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	48
11.3SE	4	3	3	4	4	4	4	4	2	3	2	2	-	-	-	2	1	2	1	43
11.4IV	3	3	3	4	4	4	4	4	3	2	2	-	-	2	3	2	1	1	1	42
	CA	Fra.	C	RI	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E	e	i	p	

ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN NORTE

Se identifican siete (7) Actuaciones, que engloban propuestas tanto de suelos urbanos como de urbanizables y de contenido residencial, industrial, terciario y equipamiento deportivo y educacional.

La mayoría de estos nuevos desarrollos reproducen en parte el Modelo Territorial preexistente si bien se introducen algunos cambios relacionados con el menor determinismo orográfico del territorio y con la nuevas demandas en las tipologías de viviendas, introduciéndose de forma importante la vivienda unifamiliar y el bloque plurifamiliar. Las densidades se sitúan en medias de entre 25 y 35 viviendas por hectáreas, lo que se valora positivamente. Así pues no se aprecian disfunciones genéricas en cuanto a la adecuación ambiental del Modelo territorial.

Sin embargo, si se observa un desajuste notable con dicho macrocriterio en la Actuación el Higuerón, concretamente en el SI 8.1UR, S. Urbanizables Residencial sobre la UAH N° 4. Cultivo de Secano entre Dehesas, que se categoriza como Moderado, derivado de que su Situación se valora de forma negativa al constituir una "Isla", no muy alejada de los previstos desarrollos del núcleo principal pero con los sobrecostes ambientales asociados a este tipo de localizaciones (conexión a las infraestructuras básicas, consumo de recursos durante su "funcionamiento" por las mayores necesidades de desplazamiento, etc). Esta Actuación requiere de medidas correctoras específicas.

Sólo tres UAH se ven afectadas la 8.1UR, la 8.2 UR y la 8.3IV todas ellas con Capacidad de uso suficiente para los usos previstos, si bien la tercera tiene una capacidad algo más limitada. Es el SI 8.1UR el que presenta un impacto moderado por afectar a una unidad como es Cultivo de Secano entre Dehesas que presenta una Calidad y Fragilidad más alta.

Es en relación a la Adecuación Ecológica de la Asentamientos donde se aprecian pequeños desajustes pero generalizados para todas los SI. Destacar la valoración de los SI en el criterio movilidad que aunque no se asume como generadores de una movilidad insostenible se hecha en falta elementos y propuestas de ordenación que faciliten formas de desplazamiento más sostenibles que el vehículo privado, además tomando en consideración el importante incremento de las distancias que induce la nueva dimensión de la ciudad.

En cuanto al ciclo del agua, de los materiales y de la energía, esta tipología urbana supone un consumo alto tanto en estos tres parámetros. El incremento es mayor que otras tipologías ya que el abastecimiento a esta, por estas ubicados a una mayor distancia del núcleo, va a encarecer los costes y todo posible daño en infraestructura supondrá una mayor pérdida.

Estos impactos se verán reducidos con actuaciones o medidas correctoras que minimicen el impacto.

Las actuaciones que implica un uso Industrial o Terciario como son los SI 9.1AE,10.1AE, 11.1AE, genera un mayor desajuste ya que se desarrolla sobre áreas de una mayor fragilidad y calidad como es la Unidad Ambiental Cultivo de Secano entre Dehesas dando unos impactos asumibles frente a los Impactos Compatibles 9.2AE,10.2AE, 11.2AE, que se desarrolla sobre la unidad Ambiental Polígono Industrial el Higuerón.

Para el uso previsto exclusivamente industrial, los vertidos de estos han de cumplir la Normativa del artículo 5.26 en la que se establece que :

- "1. las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc. Similares a los de uso doméstico y asumible por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.*
- 2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las Ordenanzas Municipales que les sea de aplicación."*

Esta regulación se considera insuficiente para garantizar que los vertidos industriales puedan ser asimilados por la red municipal sobre todo para aquellas actividades que puedan generar efluentes tóxicos y para aquellas otras que puedan dar lugar a grandes volúmenes de efluentes.

En lo que toca al Ciclo de los Materiales y al Ciclo de la Energía decir que se tratan de desajustes menores y que en el primer caso se origina con el subcriterio Tratamiento y Vertido, por la carencia

de áreas, o Puntos Limpios, para la concentración de determinados residuos proveniente de pequeños talleres u otras instalaciones análogas y con el segundo para falta de medidas adicionales de ahorro energético o de incorporación de fuentes de energía alternativas.

Este SI requieren de la aplicación de medidas correctoras específicas para minimizar el impacto.

ACTUACIÓN DE AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN SUR.

La ampliación Sur del núcleo de Setenil de las Bodegas se encauza a través de una serie de actuaciones de carácter exclusivo residencial vertebradas por la CA-P-4221. Estas Actuaciones suman 330.177 m² más de la mitad de la superficie afectada por las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística . Como en la prolongación Norte del núcleo principal, las propuestas se superponen a un espacio en proceso de transformación por la parcelación urbanística irregular con la diferencia de que se tocan UAH con menor capacidad de uso y en función de ello se inducen impactos de mayor gravedad.

Tres son las UAH afectadas por las propuestas, la 12.1UE S. Urbano Residencial en Unidad de Ejecución sobre la UAH N^o 3. Dehesas, 13.1UR S. Urbanizables Residencial sobre la UAH N^o 3. Dehesas, 14.1UR S. Urbanizable Residencial sobre la UAH N^o 3. Dehesas.

Estas presentan Calidad Ambiental Alta y Elevada Fragilidad, por consiguiente una limitada capacidad de Uso, que junto con disfunciones en el modelo Territorial y Adecuación Ecológica de los Asentamientos generan impactos moderados, a excepción del 14.1UR, S. Urbanizable Residencial sobre la UAH N^o 3, Dehesas, en donde el impacto alcanza la categoría de Severo ya que además de afectar a una UAH de baja capacidad de uso (alta calidad y fragilidad), no presenta una buena adecuación ecológica de los asentamientos. Este sector requerirá del establecimiento de medidas correctoras fuertes.

VALORACIÓN HORIZONTAL

CICLO DEL AGUA

Respecto al abastecimiento de agua potable reseñar que el Término de Setenil de las Bodegas se abastece mediante captaciones propias que, en número de dos, resultan suficientes en cantidad y calidad, según los cálculos realizados en la Memoria de Información del Plan General de Ordenación Urbanística tanto para las actuales necesidades como para las nuevas demandas derivadas de los crecimientos y regularizaciones propuestas. Se cuenta así mismo con tres depósitos de agua potable que permiten regular el suministro y la calidad del agua de abastecimiento.

Con vistas a la mejora de la calidad de las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, y al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas, se contempla la necesidad de depuración y de reutilización de las aguas residuales. Para ello el Plan contempla la ampliación de la EDAR actualmente existente al Oeste del Municipio colindante con la salida del Río Trejo tras su paso por el Casco Histórico. El sistema de depuración empleado hasta ahora es mediante tecnología blanda de tipo Lagunaje.

Se prevé, por tanto, el saneamiento integral de las aguas residuales que se generen con la ampliación del parque inmobiliario, residencial, terciario e industrial.

GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

El Plan General de Ordenación Urbanística asumen la necesidad de facilitar la consecución de los objetivos del Plan Director Provincial de Gestión de RSU de la provincia de Cádiz (PDGRSU).

En este sentido los Residuos Sólidos generados en el término municipal de Setenil son recogidos y transportados hasta la Planta de Transferencia de Residuos Sólidos de Olvera, siendo posteriormente conducidos a la planta de Compostaje de Jerez y al Centro de Recuperación, por lo que se debe considerar como adecuada la gestión realizada sobre los residuos sólidos, siendo su destino final el reciclaje, compostaje y la recuperación.

Así mismo se encuentra implantada la recogida selectiva de residuos mediante contenedores especiales para vidrios y papel-cartón gestionados por el Consorcio Bahía de Cádiz.

Actualmente existe, sin embargo, un vertido incontrolado de residuos sólidos inertes en Venta de Leche. A fin de atajar esta disfunción el Ayuntamiento se encuentra realizando las gestiones necesarias para su sellado y regeneración así como su reubicación ya en condiciones controladas en Casas Nuevas.

AFECCIÓN A LAS VÍAS PECUARIAS.

MODIFICACIÓN DE TRAZADO CONSECUENCIA DE UNA NUEVA ORDENACIÓN TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE SETENIL DE LAS BODEGAS.

En el Mapa Nº 9 del presente EsIA "AFECCIONES A LAS VÍAS PECUARIAS. PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO" se señalan como "Desafectado" los tramos de vías pecuarias que encontrándose en suelo clasificado como urbano han adquirido, además, las características del suelo urbano. En aplicación de la Disposición Adicional Primera del RVP155/98 y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/199, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, para esos tramos de la Red de Vías Pecuarias se solicita a la DPCMA inicie el procedimiento de "Desafectación de Vías Pecuarias Sujetas a Planeamiento Urbanístico".

AFECCIONES POR SUELO URBANO VIGENTE

Vereda del Camino de Algodonales.-

TRAMO 2	4.195,8 m ²
TRAMO 4	8.505 m ²
TRAMO 6	6.006 m ²

SUPERFICIE DESAFECTABLE TOTAL: 18.706,8 m²
AFECCIONES POR SUELO URBANO-URBANIZABLE PROPUESTO

SUPERFICIE AFECTADA POR SUELO URBANO:

Vereda del Camino de Algodonales.-

TRAMO 1	745.5 m ²
TRAMO 3	5.985 m ²
TRAMO 5	1.638 m ²
TRAMO 7	4.400 m ²

Cordel del Camino de Málaga.-

TRAMO 1	8.189 m ²
---------	----------------------

Vereda de Alcalá del Valle.-

TRAMO 1	8.148 m ²
---------	----------------------

(Se considera necesario dar alternativa a este tramo si bien no se encuentra afectado por la nueva clasificación del suelo urbano-urbanizable a fin de obtener un trazado alternativo que circunvale el Núcleo de Setenil.)

TRAMO 2	2.467 m ²
TRAMO 3	6.762 m ²

SUPERFICIE AFECTADA POR SUELO URBANIZABLE:

Cordel del Camino de Málaga.-

TRAMO 2 37.069 m²

SUPERFICIE TOTAL A CONSIDERAR EN EL TRAZADO ALTERNATIVO: 75.403,5 m²

PROPUESTA DE ALTERNATIVA DE TRAZADO DE LOS TRAMOS AFECTADOS POR LAS NUEVAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .

Se ofrece una alternativa Global que cumpla los requisitos antes mencionados que circunvalando por el Norte al Núcleo de Setenil de las Bodegas unan la Vereda de Alcalá del Valle con el Cordel del Camino de Málaga. La longitud de esta alternativa es de 1.923 m y su anchura de 42 m, alcanzando una superficie de 80.766 m² . La abrupta topografía en la que se instalan los Suelos Urbanos vigentes ha obligado a optar por definir el trazado alternativo en la zona Norte, donde el relieve es prácticamente plano permitiendo además realizar un recorrido bien distanciado de los asentamientos humanos. Una buena porción de este trazado alternativo se propone sobre un camino rural o pista. Caso que se demuestre que esta es un camino público y que es incompatible con su asignación al dominio público viapecuario se propone desde aquí una corrección de la traza desplazándola hacia el Oeste en la totalidad de la porción que transcurre sobre el camino, quedando paralela a este.

VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA.

La alternativa de trazado que se propuesta para los tramos afectados por el nuevo instrumento de Planificación General del Municipio cumplen con los criterios esbozados en la normativa y planificación de vías pecuarias.

Así, en primer lugar, se mantiene la integridad superficial del Dominio Pecuario. La dimensión del área afectada por el Plan General de Ordenación Urbanística es de 75.403,5 m², lo que correlaciona con la nueva dimensión del hecho urbano en Setenil de las Bodegas y con una definición de los límites de la "Ciudad" más realistas

La alternativa en conjunto suma una longitud de 1.923 m y una anchura de 42 m, alcanzando una extensión de 80.766 m², lo que supone 5.362,5 m² más que el área afectada por el Plan General de Ordenación Urbanística .

No obstante, la valoración de las Modificaciones de Trazado Propuestas consecuencia del nuevo instrumento de Ordenación Urbana no puede ceñirse, únicamente, al cotejo de las superficies a nivel global sino que ha de abrirse a otras consideraciones de carácter más cualitativo.

En este sentido, las conexiones que se establecen entre unas vías pecuarias y otras garantizan la continuidad de los trazados que habían quedado interrumpidos por el crecimiento histórico de la ciudad y por los nuevos desarrollos previstos. Del mismo modo, el tramo alternativo se considera idóneo para soportar el tránsito ganadero (Uso Ganadero Prioridad 3 según el PROVPA) así como los demás usos propios de dicho demanio entre los que cabe destacar el uso público.

b) PRESCRIPCIONES DE CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

Las medidas correctoras y protectoras contenidas en este apartado son de varios tipos:

- Medidas Correctoras Genéricas que establecen criterios de Prevención, Buenas Prácticas, y procedimientos para aminorar las afecciones derivadas del desarrollo de las determinaciones del Planeamiento General objeto de estudio.

- Medidas Correctoras Específicas cuyo alcance se circunscribe a zonas o sectores concretos del término municipal. Estas persiguen minimizar aquellos Sectores de Impacto que se sitúan en la categoría de Importancia Asumible, Moderada o Severa y hacer así el planeamiento plenamente viable.

Hay que indicar que algunas medidas correctoras se repiten con pequeñas desviaciones de unas Actuaciones a otras.

En otros casos cuando las Actuaciones no son singulares o las afecciones que inducen son en cierto modo particulares, bien por la naturaleza de la afección bien por las características del medio impactado, las medidas correctoras señaladas esbozan cierto grado de especificidad.

Medidas Correctoras Genéricas:

Se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras de carácter general:

a.1.1) Buenas Prácticas:

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:
 - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
 - La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
 - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se transplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.
- Deberá elaborarse y aprobarse, en coordinación y asesoramiento con los servicios forestales de la Consejería de Medio Ambiente, los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- La red de saneamiento de los nuevos desarrollo será preferentemente de tipo separativa destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.

Medidas Correctoras Horizontales

Medidas Encaminadas a Reducir el Consumo Energético y Aumentar la Eficiencia Energética en el Término Municipal

La Valoración de Impactos refleja que el planeamiento ya asume medidas encaminadas a la disminución del consumo de energía procedente de combustibles fósiles y al fomento de las

energías alternativas para el abastecimiento de energía por la ciudad, los usos urbanísticos y las actividades antrópicas. No obstante, se recomienda la adopción de las medidas correctoras siguientes:

1º El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza para el Fomento de las Energías Renovables y el Ahorro Energético que deberá entrar en vigor antes de un año tras Aprobarse Definitivamente del Plan General de Ordenación Urbanística. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

2º Los Edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.

3º Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.

4º Alumbrado Eléctrico: la instalación de Alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual previsto del 15 %, como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.

5º Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías.

6º Se fijarán medidas de fomento del Ahorro energético, de la arquitectura Bioclimática y la Domótica de manera que las fijadas en la Normativa del Plan se vean compensadas.

7º Energía Solar:

a. Todo Equipamiento Público de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo se puede alcanzar un valor inferior, en cuyo caso no podrá bajarse del 30 %, Asimismo, estos Equipamientos contarán, en la medida de lo posible, con placas.

b. Todas las Viviendas y edificios de otros usos de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40%.

Medidas Encaminadas a Disminuir en General la Afección sobre el Ciclo del Agua y en Particular a Reducir el Consumo de Agua y Aumentar la Eficiencia en el Uso de los Recursos Hídricos.

1º El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de abastecimiento y saneamiento los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
- El sistema de saneamiento de los nuevos desarrollos deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a la estación depuradora existente. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público. Las conducciones serán soterradas o acondicionadas de tal forma de que no sean perceptibles a simple vista.
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificándose los consumos según los nuevos usos que se contemplen.
- 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 del resto de las infraestructuras de urbanización.

2º El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza para el Fomento del Ahorro de Agua que deberá entrar en vigor antes de dos años tras Aprobarse Definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones de ahorro de agua en los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3º Al objeto de minimizar el gasto de agua, los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento contemplará para los puntos de consumo mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:

- a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga.
- c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro con un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.
- d) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo de ahorro en el consumo de agua.

4º Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento, empleándose especies de clima mediterráneo.

Medidas Encaminadas a ordenar la Gestión de los Residuos Sólidos

1º El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos. En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de la recogida selectiva y en su previsión los instrumentos de desarrollo proveerán de espacios específicos para alojar contenedores de recogida selectiva.

2º El Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas a este respecto facilitará la consecución de los objetivos del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (PDGRSU) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3º Se excluye la posibilidad de ubicación de vertederos de residuos peligrosos o depósitos de seguridad en el término municipal.

Medidas Encaminadas a fortalecer la preservación de los Sistemas Generales de Espacios Libres

Se recomienda que los usos permitidos en los Espacios Libres definidos como Sistemas Generales se restrinjan de manera que no se puedan utilizar más que para los fines de carácter campestre. No podrá edificarse más que para la recreacional o para dar cobijo a actividades de investigación o educación, o a las condiciones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el recreo de la población. Se acondicionará manteniendo sus características de naturaleza o reproduciéndolas y atendiendo a las exigencias ecológicas de las especies autóctonas.

Medidas Correctoras y Protectoras Específicas:

ACTUACIÓN DE REGULACIÓN DE BORDE Y COMPLECIÓN DEL NÚCLEO URBANO

1º Todas las actuaciones que se desarrollan en el borde urbano deberán de contar con un Estudio de Integración Paisajística.

2º Se definirá una zona perimetral a la delimitación del Suelo Urbano del casco histórico donde queden restringidas las intervenciones al control de su incidencia visual sobre la imagen urbana del núcleo.

ACTUACION 4. - AMPLIACIÓN EDAR

La categoría de impacto Moderado de la ampliación de la EDAR adopta las siguientes medidas de corrección: exige asumir ciertas medidas de corrección que aminoren el impacto. Se ha propuesto una única medida a adoptar siendo esta el reciclado de las aguas depuradas, minimizando su vertido, y su empleo agrícola o en los Espacios Libres, así como la utilización de los lodos de depuración como correctores de suelo o fertilizantes.

ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN NORTE

Sobre estas actuaciones es recomendable fijar mecanismos de control ambiental de los instrumentos de desarrollo.

1º Se adoptarán medidas adicionales de asilamiento hídrico de las instalaciones, garantizando la no contaminación de las aguas con un control y seguimiento de las mismas.

Los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que, a juicio de los organismos competentes, puedan constituir peligro para los colectores, para su personal vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración deberán contar con medios de depuración propios para la adecuación de sus vertidos.

La red de alcantarillado en todas estas actuaciones se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de un vertido de efluentes eventual. Se recomienda la instalación de medidores automáticos, al menos 1 para cada polígono, proporcionando los resultados al Ayuntamiento diariamente. Las características de estos medidores automáticos se establecerán en el Instrumento de Desarrollo junto con la de la red de alcantarillado.

Si cualquier actividad antes de su instalación previera que sus efluentes no van a cumplir con los límites fijados en la normativa se establecerán a nivel de proyecto los medios de depuración oportunos para rebajar la contaminación de sus vertidos hasta los límites permitidos. Se recomienda que para este tipo de instalaciones se incluya como requisito para otorgar la licencia de apertura la necesidad de disponer de un medidor automático tras la depuración cuya información se traslade diariamente al ayuntamiento.

Los instrumentos de desarrollo, Proyecto de urbanización y ejecución recogerán y desarrollarán las medidas aquí establecidas y en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes originados por las mismas.

2º Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Las actividades relacionadas en el ANEXO I del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire de Andalucía o en los ANEXOS PRIMERO y SEGUNGO de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía además de los requisitos de la normativa sectorial deberán alcanzar un Pacto de Mejora Continua de la Calidad Ambiental con el Ayuntamiento. El citado Pacto contendrá un Plan de Minimización de las incidencias ambientales y posibles molestias, con programación de las medidas correctoras a aplicar, estimando sus costes, un Programa de Vigilancia y Control, con indicación de los objetivos de control, de los mecanismos de control, del contenido y fecha de emisión de los Informes de Seguimiento y determinación de las Disconformidades que podrían dar lugar a la revocación o anulación de la licencia, y un Panel de Medidas Ambientales Compensatorias. El Programa de Vigilancia y Control así como las revisiones periódicas y la emisión de informes deberá ser realizado por entidad competente designada por el titular de la actividad. El contenido de este Pacto se ajustará a lo indicado en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

A. En el Núcleo Urbano:

- a. Quedan prohibidas las actividades relacionadas en el ANEXO I del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de la calidad del aire de Andalucía así como las actividades industriales del ANEXO PRIMERO de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- b. Extraordinariamente, se podrá autorizar la instalación de las actividades relacionadas en el GRUPO C del ANEXO I del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera cuando pueda ser considerada compatible con usos no industriales, carezcan de otra localización alternativa y alcancen un *Pacto de Mejora Continua de la Calidad Ambiental* con el Ayuntamiento.
- c. Se admiten las actividades compatibles con el uso no industrial.

B. En Polígonos Industriales:

- a. Quedan prohibidas las actividades industriales relacionadas en el ANEXO PRIMERO de la Ley 7/94 de Protección Ambiental con excepción de las Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos dirigidos a su uso en agrario así como las señaladas en el Grupo A del ANEXO I del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera.
- b. Se podrá autorizar la instalación de las actividades relacionadas en los GRUPO B y C del ANEXO I del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera cuando cumplan con los requisitos de la legislación sectorial y alcancen un *Pacto de Mejora Continua de la Calidad Ambiental* con el Ayuntamiento.
- c. Se admiten las actividades compatibles con el uso no industrial.

3. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a. No realizar operaciones que generen hacia el exterior de la instalación emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas y con los sistemas de depuración precisos para atenuar la carga contaminante de las emisiones. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean por debajo de los límites establecidos en la normativa sectorial.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
4. La no ejecución de las medidas correctoras, el incumplimiento del *Pacto de Mejora Continua de la Calidad Ambiental* o la aparición de Disconformidades muy graves en el Programa de Vigilancia y Control dará lugar a la revocación o anulación de la licencia.
5. Las Ordenanzas municipales de Medio Ambiente deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998.

ACTUACION 8. RESIDENCIAL "EL HIGUERÓN" (SUrbS-R.4)

No resulta posible aplicar medidas correctoras viables que mejoren el criterio Situación, que es el que justifica la categoría moderada del impacto, aunque también hay que decir que la superficie que se afecta es bastante reducida, 30.213 m². No obstante, cabe la posibilidad de establecer requerimientos especiales en materia de Adecuación Ecológica de los Asentamientos que aminoren el citado impacto y que han de ser entendidas como mediadas de carácter compensatorio.

1º Ciclo del agua: los sistemas de espacio libres a definir en el desarrollo de la actuación serán de tipo extensivo en todo caso, con uso en exclusiva de especies autóctonas.

2º Ciclo de los materiales: La actuación contribuirá con un 5% del presupuesto total del desarrollo de la misma a la ejecución de instalaciones que mejoren la gestión de los residuos en el municipio o en la comarca. Por ejemplo: para la realización de un punto limpio o para la dotación de medio de recogida selectiva.

3º Las edificaciones habrán de contar en todo caso con elementos edificatorios adaptados para el montaje de instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al consumo energético total de estas viviendas, salvo que pueda justificarse que sólo se puede alcanzar un valor inferior, en cuyo caso no podrá bajarse del 30 %.

4º Imagen Urbana: Se realizará un Estudio de Integración Paisajística. Habrá de valorarse especialmente la utilización de vegetación arbórea autóctona.

ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN SUR

Las afecciones más graves de estas actuaciones se inducen sobre la UAH Dehesas, cuya capacidad de uso es muy limitada. Todos los SI que la afectan adoptarán las siguientes medidas correctoras:

1º se priorizará la localización de los SEL locales sobre este SI. El instrumento de desarrollo maximizará la localización del SEL sobre este SI y justificará la solución adoptada si no es posible incluir completamente este SI dentro del SEL.

2º Se cuidará muy especialmente la vegetación preexistente realizando un "Inventario Cartográfico de la Vegetación Arbórea y Arbustiva" donde se identifiquen los pies de árboles autóctonos existentes que se clasificarán en función del diámetro de su tronco en la parte más ancha del mismo, las manchas de matorral de cierta importancia y la superficie bajo copa. Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos en el correspondiente instrumento de desarrollo o ejecución de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de árboles.

3º La cobertura arbórea – zona bajo copa- total del SI se podrá reducir un máximo de un 20%. Se fija un 70% como porcentaje de árboles autóctonos inamovibles. Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" que debe garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies de este tipo de árboles que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas.

4º Se concentrarán los espacios susceptibles de ser edificados, de manera que las Zonas de Influencia de la Edificación no podrán superar el 50% de la superficie del SI, siempre que con este límite se permita alcanzar la edificabilidad permitida en el sector, en caso contrario será el más reducido posible. Se entiende por Zona de Influencia de la Edificación el área comprendida en la línea

imaginaria trazada desde el borde del edificio, edificios o de la parcela, si esta se encuentra vallada, hasta una distancia de 10 m. Estas áreas se presentarán de manera compacta y podrán solaparse entre sí, su número debe ser el más reducido posible, aspecto que ha de justificarse. El tratamiento de los espacios arbolados fuera de la Zona de Influencia de la Edificación será el de los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

5º No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación.

Durante la realización de las obras de ejecución se señalarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con las áreas donde se han detectado la presencia de poblaciones de las especies amenazadas o en peligro de extinción.

El los instrumentos de desarrollo y los Proyectos de Urbanización deben contar con un "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, contendrán en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico de la Vegetación" que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen.

b) MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica del planeamiento.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, suelen diseñarse para garantizar que determinados impactos Críticos o Severos que han sido disminuidos hasta considerarse Asumibles o Compatibles mediante la instalación de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral, cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter Asumibles, Moderado o Severos no se transformen en los de un nivel superior.

En el apartado de valoración de Impactos se comprobó que los impactos derivados del Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas eran en su mayoría Compatibles y Asumibles alcanzándose como máximo el nivel de Severo. A pesar de que se prevé una incidencia ambiental limitada del Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas, a tenor de los resultados obtenidos en la valoración de impactos, si se considera importante el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental:

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en las actuaciones que han alcanzado valores Asumibles, Moderados o Severos.
- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, cauces y embalses.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces o los acuíferos.
- Mantener retenes de rápida intervención propios de la Administración o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales del Casco Histórico, Área Industrial, viario de entrada a la ciudad para evitar molestias a la población residente y obras en fase de ejecución.
- Análisis frecuentes en las áreas industriales para determinar los niveles de SOX, CO, CO₂, NOX, NH₄ y otros, según Legislación vigente.
- Análisis frecuentes de los efluentes, tanto aguas como lodos, de las depuradoras, para adoptar las debidas disposiciones en caso de manifiestas deficiencias o dificultad para su reciclado y reutilización.
- Control de las mediciones automáticas de los sistemas de alcantarillado propuestos en los nuevos crecimientos industriales.

- Vigilancia sobre el cumplimiento de ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, tendido de ropas, riego de macetas, protección contra incendios, Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.
- Control de la implantación de chabolas, vertederos y edificaciones ilegales.
- Conservar la vigencia mediante revisión y ampliación del Catálogo de Espacios y Edificios de Especial Protección.

En Suelo No Urbanizable se velará especialmente por:

- Cumplimiento estricto de la Disciplina Urbanística establecida en la Normativa específica para esta clase de suelo.
- Control estricto de edificaciones, transformaciones agrícolas, aterramiento de cauces, vertidos, instalaciones ganaderas, apertura y explotación de canteras y minas, drenajes, creación de pozos, ocupación de vías pecuarias y apertura de caminos rurales.
- Cumplimiento de las normas de protección contra incendios en lo referente especialmente a quema de rastrojos y restos de podas.

c) RECOMENDACIONES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Evaluaciones de Impacto Ambiental) de los instrumentos de desarrollo se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

- La no alteración del régimen hídrico en los casos que se afecte a elementos como cauces o embalses y de que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.
- Los posibles efectos de las inundaciones sobre la instalación o actividad y de esta sobre las inundaciones.
- La minimización de la afección a los pies arbóreos.
- La incidencia paisajística de las acciones e Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza.
- La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.
- Posibles afecciones al patrimonio arqueológico e histórico.
- Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar en cada caso y los movimientos de tierra a efectuar.

CONCLUSIÓN FINAL.

A la vista de los resultados obtenidos en la Valoración de Impactos, tanto vertical como horizontal, a la escasa importancia general y global de los impactos, mayoría de SI Asumibles y Compatibles y solo un sector que alcanza la categoría de Severo, hay que unir una Magnitud Baja para las Actuaciones y Media, en términos relativos, para la totalidad de las Propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística. La adopción de las medidas correctoras más arriba propuestas para cada sector de impacto asegura la viabilidad y sostenibilidad de la ordenación derivada de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas. En este punto indicar que la extensión de los terrenos afectados por el Plan General de Ordenación Urbanística esta mediatizada por la inexistencia de Planeamiento General en vigor y por la asunción de situaciones de hecho consumadas tras años sin un instrumento Normativo propio.

En consecuencia, de la Valoración de las Actuaciones y sus Medidas Correctoras y Protectoras se extrae como conclusión final la Viabilidad Ambiental de cada una de ellas y del instrumento de planeamiento en el cual se articulan de una manera coherente, el Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas.

PARQUE ARQUEOLÓGICO DE LA VILLA. Documentación general de los Parques Arqueológicos.

En las últimas décadas se está desarrollando una figura que sirve para la puesta en valor, la protección y la investigación del paisaje, considerando a éste no como elemento aislado, sino como ser capaz de suministrar la trama histórica que hace comprensible ese paisaje como resultado de las interrelaciones entre los hombres y con el medio. La figura a la que nos referimos es la que ha venido a llamarse Parques Arqueológicos, configurándose como instrumento de protección, gestión y proyección del patrimonio arqueológico.

Aunque la utilización del término ha producido una cierta confusión en cuanto a su definición en relación al territorio al que se refería, así se ha venido utilizando para denominar a un yacimiento, a un recorrido o a una zona.

Esto ha despertado la preocupación de las instituciones públicas, en el intento de buscar un consenso en cuanto a la terminología a utilizar. Se pone de manifiesto en diversas iniciativas como cuando se elabora el Plan Nacional de Parques Arqueológicos por parte del Ministerio de Cultura (1993), definiendo al Parque Arqueológico como aquél que posee una serie de aspectos (Querol, 1983: 16-21):

- Ser un bien inmueble (yacimiento, zona arqueológica, conjunto histórico o sitio histórico) declarado BIC y que incluye su entorno.
- Ofrece interés científico, histórico y educativo.
- Su estado de conservación ha de ser correcto, de forma que sea posible mostrarlo al público y hacerlo comprensible, con una ejecución paralela de investigación y puesta en valor.
- Tener una infraestructura de acceso necesaria para que sea posible la visita.
- Se ha de concebir integrado la relación yacimiento/entorno y parque arqueológico/entorno, tanto en su dimensión espacial como temporal.
- El objetivo es la obtención de la máxima rentabilidad social.

Las CCAA por su parte producida la transmisión de competencias comienzan a recoger figuras de desarrollo similares, como zona de servidumbre arqueológica (Andalucía, Ley 1/1991), espacio de protección arqueológica (Cataluña, Ley 9/1993), espacio cultural (País Vasco Ley 7/1990), dando lugar a lo que llamábamos antes diversidad terminológica, y por tanto, sin proponer una formalización de parque arqueológico como figura jurídica y su regulación. Recientemente ha sido la CA de Castilla-La Mancha la que ha venido a regular en una ley tal figura (Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, publicada en el DOCM nº 59, de 18 de mayo de 2001¹).

A nivel europeo también ha llegado tal preocupación, y el Consejo de Europa ha elaborado un texto que pretende constituirse como marco global para la cooperación en protección y gestión del paisaje, viniendo a considerarlo como patrimonio europeo y recurso con potencial económico. A este texto ya se ha adherido España y en su elaboración participó la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Parque Cultural, y con carácter específico, el arqueológico, supone una puesta en valor cultural, social y económico de los paisajes culturales, sin tener que significar contraposición con el paisaje natural. Puesto que se configura como algo abierto y dinámico en la presentación de una realidad histórica que sintetiza el paisaje, sirviéndose de diversos instrumentos: itinerarios, centro de información, aulas arqueológicas, señalizaciones sobre el terreno, visitas virtuales.

¹ Art. 2 de Ley 4/2001:

Se entiende por Parque Arqueológico sin perjuicio de la concurrencia de otros valores culturales o naturales, confluyen necesariamente los siguientes factores:

- a) La presencia de uno o varios bienes de interés cultural declarados, con categoría de Zona Arqueológica, conforme a la legislación de Patrimonio Histórico vigente.
- b) Unas condiciones medioambientales adecuadas para la contemplación, disfrute y comprensión públicos de las mencionadas Zonas Arqueológicas.