

NORMAS

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

EXEMPLAR
DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y YACIMIENTOS
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

1 NORMAS GENERALES

1.1 AMBITO Y APLICACION

- 1.1.1 Las presentes Normas Urbanísticas se aplicaran a las urbanizaciones, edificaciones y en general a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de caracter publico, que se proyecte realizar en el territorio delimitado en Las Normas Subsidiarias del Terminio Municipal , que comprende la totalidad del mismo.
- 1.1.2 La aplicacion e interpretacion de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe previo de la Comision Provincial de Urbanismo en la resolucioin de los casos dudosos o no previstos en las mismas; a estos efectos se considerara como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

1.2 FINALIDAD

- 1.2.1 Las Normas Urbanísticas cumplan las siguientes finalidades:
- 1.2.1 Orientar el planeamiento urbanístico a formular para que la ordenacion responda a las directrices que inspiran la estructura urbanística del terminio municipal y para que resulte coordinado el planeamiento que desarrolle las determinaciones de las Normas.
- 1.2.2 Ordenar la edificacion en todos los terrenos comprendidos en el terminio municipal y regular aspectos no previstos en los planes de ordenacion existentes.
- 1.2.3 Defender las vias de comunicacion, conservar las bellezas naturales, proteger el paisaje, y el medio rural y conservar y valorar los valores historicos y artisticos del terminio municipal.

1.3 CLASIFICACION DEL SUELO

- 1.3.1 A efectos de aplicacion de las presentes Normas Urbanísticas, el suelo del terminio municipal queda clasificado en:
- suelo urbano
 - suelo urbanizable (Apto para urbanizar)
 - suelo no urbanizables
- 1.3.2 Constituyen SUELO URBANO los terrenos asi delimitados en las correspondientes hojas de Planos de Las Normas Subsidiarias bien por corresponder a zonas parcialmente consolidadas por la edificacion, bien por contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuacion de aguas y suministro de energia electrica.
- 1.3.3 Constituyen SUELO URBANIZABLE los terrenos que las Normas Subsidiarias califica como aptos para ser urbanizados.
- 1.3.4 Constituyen SUELO NO URBANIZABLE el resto de los terrenos del

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

termino Municipal no calificados segun los apartados anteriores.

1.4 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS

1.4.1 Las determinaciones contenidas en las NORMAS SUBSIDIARIAS, se desarrollaran mediante la redaccion de los correspondientes planeamientos y concretamente:

- planes parciales
- estudios de detalle
- proyectos de urbanizacion
- planes especiales

1.4.2 Los PLANES PARCIALES desarrollaran las previsiones definidas en suelo urbanizable programado por las Normas.

1.4.3 Los ESTUDIOS DE DETALLE desarrollaran en suelo urbano los aspectos especificos de su competencia segun articulo 65 del Reglamento del Planeamiento, en base a las determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS, en suelo urbano, o, en su defecto, del Plan Parcial en suelo urbanizable.

1.4.4 Los PROYECTOS DE URBANIZACION son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la practica, en suelo urbano, las determinaciones de la Norma Sub., y en suelo urbanizable la realizacion material de las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

1.4.4 Los PLANES ESPECIALES se redactaran, sin necesidad previa de aprobacion de Plan Parcial, para la proteccion de los sistemas de espacios libres, redes de comunicacion, reforma interior del suelo urbano y cuantas finalidades analogas establezca las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.5 DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

A los efectos de estas Normas, se entenderan aplicables los siguientes conceptos:

1.5.1 ZONA: superficie definida por criterios homogeneos de planeamiento y referida unicamente a este ambito.

1.5.2 SECTOR: superficie definida por un tratamiento homogeneo en lo que se refiere a condiciones de tramitacion del planeamiento.

1.5.3 POLIGONO: superficie definida como unidad minima de redaccion de planes parciales, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelacion.

1.5.4 RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineacion. A efectos de medicion de altura de la edificacion la rasante utilizable sera la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.

1.5.5 ALTURA DE LA EDIFICACION: sera la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del ultimo forjado, en el punto medio de la fachada.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- 1.5.6 ALTURA DE PLANTA: sera la distancia comprendida entre las caras superiores de dos forjados consecutivos de una misma edificacion. (Terminados)
- 1.5.7 ALTURA DE PLANTA BAJA: sera la distancia existente entre la rasante y el forjado de la primera planta.
- 1.5.8 ALINEACIONES INTERIORES: son las lineas teoricas a las que tendran que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.
- 1.5.9 ALINEACIONES DE PARCELA: son las lineas que delimitan una parcela dentro de la superficie edificable.
- 1.5.10 DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES: es la distancia minima de las existentes en las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.
En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerara como distancia entre edificaciones, la minima existente entre el punto mas desfavorable de cualquier hueco de ventilacion, iluminacion o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.
- 1.5.11 APROVECHAMIENTO: es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada area de suelo, expresandose en cifras relativas a la superficie del solar en m²/m² (aprovechamiento neto), o a la de todo un poligono (aprovechamiento global). A efectos de medicion se computara toda la edificacion, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:
- Computaran las terrazas cerradas lateral y frontalmente.
 - Las terrazas abiertas lateralmente computaran en un 50% de su superficie.
- 1.5.12 EDIFICABILIDAD: Es el indice, expresado en m³/m², cuya aplicacion sobre la superficie de poligono (edificabilidad global), o de parcela edificable (edificabilidad neta) permite obtener el volumen construido en metros cubicos.
- 1.5.13 SOLAR: es toda parcela apta para la edificacion urbana con las condiciones minimas establecidas en el art. 82 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976.
- 1.5.14 RETRANQUEO: es la medida de la separacion entre las alineaciones de parcela y las alineaciones de fachada.
- 1.5.15 AREA DE MOVIMIENTO: es la zona comprendida dentro de todas las alineaciones interiores de una parcela.
- 1.5.16 SUPERFICIE EDIFICABLE: es la superficie destinada a la edificacion. Comprende no solo la superficie ocupada, sino tambien los espacios libres interiores de la zona o parcela, destinadas a jardines, juegos, circulacion, aparcamientos, etc.
- 1.5.17 SUPERFICIE OCUPADA: es la superficie de terreno comprendida

NORMAS 4

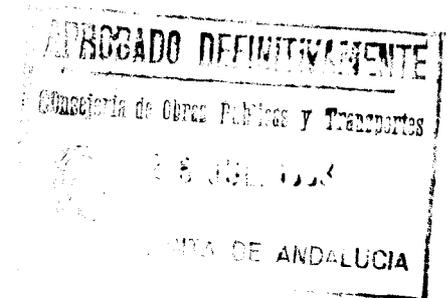
NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

dentro de los limites definidos por la proyeccion sobre un plano horizontal de las lineas externas de la superficie edificada de cualquier planta. Quedara comprendida dentro del area de movimiento.

1.5.18 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepcion alguna, medidas dentro de los limites definidos por las lineas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinara la superficie total edificada.

1.5.19 VOLUMEN TOTAL EDIFICADO: es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas. Se excluyen del volumen los depositos de liquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados, buhardillas, mansardas, torres de remates, caja de ascensores, escaleras o trasteros y se incluyen en los cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, segun la edificacion edificada; asi como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos.

No seran computables a efectos de volumen los sotanos destinados unica y exclusivamente a garaje y aparcamiento privado, e instalaciones en general, pero si los destinados a cualquier otro uso.



2 NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS

2.1 PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

El planeamiento que desarrolla las determinaciones de las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS es el siguientes:

- Planes Parciales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanizacion
- Planes Especiales
- Proyectos de Parcelacion
- Proyectos de Edificacion

La redaccion y tramitacion de todos ellos debera ajustarse a lo prevenido en la Ley del Suelo, asi como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen a continuacion, y a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

2.2 PLANES PARCIALES

2.2.1 Los Planes Parciales de Ordenacion tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar las NORMAS SUBSIDIARIAS mediante la ordenacion detallada y completa de una parte de su ambito territorial.

2.2.2 La REDACCION Y TRAMITACION de Planes Parciales se ajustara a lo prevenido en el capitulo 2 del Titulo I de la Ley del Suelo. Iran suscritos por tecnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales del 21 de diciembre de 1958 y 19 de octubre de 1970 y disposiciones concordantes.

Cuando sean de iniciativa particular, se someteran al regimen de compromisos y garantias previsto en la seccion 6 del Capitulo 2, Titulo I de la Ley del Suelo, y articulo 46 del Reglamento de Planeamiento.

No podran aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultaneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias.

Los Planes Parciales no podran modificar en ningun caso las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2.2.3 El AMBITO DE APLICACION de los Planes Parciales sera, en zonas dentro de un sector de los definidos en los planos de zonificaciones homogeneas de las presentes Normas Subsidiarias. Su contenido se ajustara a lo dispuesto en el Articulo 13 de la Ley del Suelo y la superficie minima, sera la necesaria para cumplir las necesidades dotacionales que corresponden a la unidad elemental del Articulo 10 y su Anexo del Reglamento de Planeamiento, con un maximo de 40 viviendas por Ha. y nunca menor de dos Ha.

2.2.4 El CONTENIDO del Plan Parcial debera fundamentarse en un estudio detallado de los siguientes aspectos:

a) Medio fisico:

- Relieve (entorno, altimetria, hipsometria, clinometria, li-



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

neas de acceso).

- Agua (red de drenaje natural, regimen de los cursos de agua, abastecimiento).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad).
- Clima (temperaturas, precipitaciones, direccion y velocidad de vientos, soleamiento).
- Vegetacion (caracter del terreno, especies autoctonas).
- Usos del suelo (tipologia y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).

b) Medio humano:

- Poblacion y empleo (caracteristicas de la poblacion esperada).
- Actividades economicas (estructura de actividades).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos).
- Edificaciones (emplazamientos, usos, volumen, altura, tipologia, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupacion, urbanizacion).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de trafico, relaciones vivienda-trabajo, transporte publico y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
- Equipo y servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios publicos, standars y niveles de servicio).
- Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificacion, organizacion de fachadas elementos y puntos singulares, areas de interes ambiental).

d) Afecciones:

- Planes, normas, proyectos, areas de servidumbre o proteccion, etc.

A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizaran los principales factores e influencias que afectan al sitio, estableciendo el alcance de los condicionamientos naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta para la redaccion del Plan Parcial.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la Ley del Suelo, el Plan Parcial desarrollara los siguientes aspectos:

a) Concepto zonal:

- Determinacion de clases e intensidad de usos.
- Mezcla de usos
- Transformacion de usos.
- Tipologias de edificacion.
- Localizaciones para equipo y servicios.
- Caracter publico o privado de las superficies.

b) Concepto vial:

- Trenzado de relaciones de trafico.
- Red para trafico rodado, segun sea publico o privado.
- Correspondencias del transporte publico.
- Localizaciones, con capacidad y extension, para aparcamientos.
- Red de itinerarios de peatones.
- Zonas de accesibilidad de peatones.

c) Concepto espacial:

- Conservacion o creacion del marco urbano.
- Edificios y elementos naturales a conservar.
- Tratamiento de calles, plazas y espacios.
- Superficies envolventes (alineaciones, fachadas, arbolado).
- Relaciones espaciales (vistas, transparencias, puntos focales).
- Edificaciones (formas, desarrollo en altura, articulacion).
- Zonas con diferentes condicionamientos esteticos.

d) Concepto social:

- Determinacion de deficit existentes y medidas correctoras.
- Prevision de posibles conflictos generados por la actuacion.
- Cauces para informacion y participacion.

e) Concepto de ejecucion:

- Formas de gestion publica o privada segun tamaño, clase de actuacion y promocion.
- Plan de etapas espacio-temporales.
- Medios economico-financieros, con estimacion de costes por etapas y fuentes de financiacion.

Los standards urbanisticos de viales, espacios libres y equipamiento, asi como las condiciones de uso y volumen de la edificacion permitida en los Planes Parciales, seran las que vienen señaladas para cada sector en el Capitulo III "Normas de Planeamiento", a traves de las tipologias aplicables en cada caso.

2.2.5 Los Planes Parciales contendran las siguientes DETERMINACIONES:

- a) Delimitacion del area de planeamiento, abarcando un sector de-

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

30 JUN 1958

MUNICIPALIDAD DE SANTISTEBAN DEL PUERTO
MUNTA DE ANDALUCIA

finido en las Normas Subsidiarias.

- b) Asignacion de usos pormenorizados y delimitacion de las zonas en que se divide el territorio planeado por razon de aquellos y, en su caso, la division en poligonos o unidades de actuacion.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines publicos, zonas deportivas publicas y de recreo y expansion, tambien publicas, en proporcion adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas sera, como minimo, de 18 metros cuadrados de edificacion residencial, si no se hubiera fijado expresamente el numero de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podra ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificacion, y habra de establecerse con independencia de las superficies destinadas en las Normas Subsidiarias a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos publicos.
- d) Fijacion de reservas de terrenos para centros culturales y docentes publicos y privados en la proporcion minima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificacion residencial, si no hubiere determinado expresamente el numero de viviendas que se pudieran construir agrupados segun los modulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demas servicios de interes publico y social.
- f) Trazado y caracteristicas de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de proteccion de toda la red viaria y prevision de aparcamientos en la proporcion de edificacion.
- g) Caracteristicas y trazado de las galerias y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energia electrica y de aquellos otros servicios que, en su caso prevea las Normas Subsidiarias.
- h) Evaluacion economica de la implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion.
- i) Plan de etapas para la ejecucion de las obras de urbanizacion y, en su caso, de la edificacion.

Las dotaciones de los Planes Parciales seran en todo caso independientes de las previstas en las Normas Subsidiarias y tendran, por lo tanto, caracter complementario de estas.

El ancho y las caracteristicas de los perfiles transversales de las calles se estableceran de acuerdo con la funcion y la velocidad especifica que les corresponda dentro del sistema viario. Los anchos minimos seran los siguientes:

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

	CALZADA	TOTAL
- Sendas o aceras para peatones:	-	1 m.
- Calles de peatones:	-	2 m.
- Calles de reparto:	5 m.	7 m.
- Calles secundarias:	7 m.	9 m.
- Arterias principales:	11 m.	14 m.

En los planes parciales se establecieron las provisiones para estacionamientos publicos contiguos a las edificaciones, y en su caso, al margen de las bandas de circulacion. La dotacion minima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, sera la siguiente segun los usos:

- Zonas de viviendas: 1 plaza cada vivienda o cada 100 m2. construidos.
- Zonas civico-comerciales: 1 Plaza cada 100 M2. construidos.
- Zonas industriales: 1 Plaza cada 5 empleados.
- Otros usos: A justificar.

La red viaria interior tendra salida a la carretera y vias publicas circundantes. En la red de circulacion rodada, la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o via publica no sera inferior a la siguiente:

En carreteras nacionales o con intensidad media de trafico superior a:

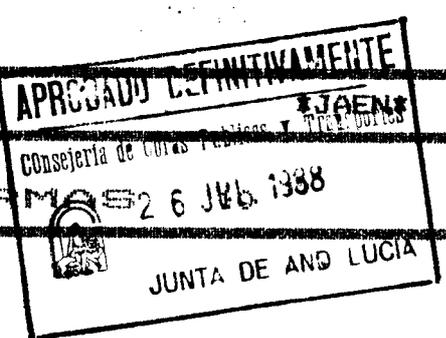
2000 vehiculos diarios.....	500 m.
Otras carreteras.....	200 m.

Queda prohibida expresamente la incorporacion de las carreteras de cualquier tipo de sistema viario propio de las zonas residenciales o industriales. En consecuencia, queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

2.2.6 El Plan Parcial establecera un PLAN DE ETAPAS, para la realizacion de las obras de urbanizacion, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificacion prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, asi como, en su caso, con los sistemas de actuacion elegidos.

En cada etapa habra de preverse:

- a) Su duracion con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deben establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga y se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación que se acomodara a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

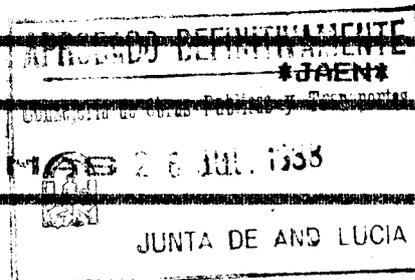
2.2.7 Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- Planos de información.
- Planos de proyecto a escalas 1:5000 y 1:2000.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

2.3 ESTUDIOS DE DETALLE

2.3.1 LA FINALIDAD de los Estudios de Detalle será la siguiente:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano y por las Normas Subsidiarias en las condiciones que este documento de alineaciones y rasantes previstas en el instrumento de ordenación citado, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijaje.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.



NORMAS 26 JUL. 1955

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

2.3.2 Los Estudios de Detalle deberan respetar las siguientes CONDICIONES:

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a traves de estudios de detalle se limitara a las vias de la red de comunicaciones definidas en las Normas Subsidiarias cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

En la adaptacion o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes las Normas Subsidiarias o Plan Parcial, no se podra reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningun caso la adaptacion o reajuste del señalamiento de alineaciones podra originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas del resultado de la adaptacion o reajuste realizado.

La ordenacion, de volúmenes no podra suponer aumento de ocupacion del suelo ni de las alturas maximas y de los volúmenes edificables previstos en las Normas Subsidiarias, ni incrementar la densidad de poblacion establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetaran en todo caso las demas determinaciones del Plan.

En ningun caso podra ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenacion de los predios colindantes.

Los estudios de detalle no podran contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

2.3.3 La REDACCION Y TRAMITACION de los Estudios de Detalles se ajustara a lo prevenido en el Capitulo 2 del Titulo I de la Ley del Suelo, e iran suscritos por tecnico competente que dara cuenta de la misma a la Comision Provincial de Urbanismo.

2.3.4 Los estudios de detalle contendran los DOCUMENTOS:

- a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposicion de volúmenes se efectuara, ademas, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicacion de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias y de las que se obtienen en el estudio de detalle.
- c) Planos a escala adecuada y, como minimo 1:5000 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenacion con la anteriormente existente.

2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

2.4.1 Los proyectos de urbanizacion por OBJETO tendran la preparacion de suelo no urbanizado, como desarrollo de los planes parciales o en su caso, de estas Normas Subsidiarias, en suelo urbano, cuando el terreno no haya alcanzado el grado de urbanizacion correspon-

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

CANTON DE ANDALUCIA

diente.

Tambien podran redactarse Proyectos de Urbanizacion para la ejecucion de Planes Especiales de Reforma Interior, y Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanizacion constituiran en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanizacion tales como vialidad abastecimiento de agua, alcantarillado energia electrica, alumbrado publico, jardineria y otras analogas.

2.4.2 En su TRAMITACION se ajustara a lo dispuesto en el Capitulo 2 del Titulo I de la Ley del Suelo.

Los proyectos vendran suscritos por tecnicos competentes y con visado colegial.

2.4.3 Los Proyectos de Urbanizacion comprenderan los siguientes DOCUMENTOS:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de informacion y de situacion en relacion con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones tecnicas y de condiciones economico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de Precios descompuestos.
- Presupuesto.

En los Pliegos de Condiciones economico-facultativos habran de fijarse los plazos y etapas de realizacion y recepcion de las obras y recoger las condiciones y garantias que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecucion de las obras, fijandose tambien que se realizaran a cargo del promotor las pruebas y ensayos tecnicos que se estimen convenientes.

No sera necesaria la formulacion del pliego de condiciones economico-administrativas cuando las obras de urbanizacion se ejecuten por el sistema de compensacion en terrenos de un solo propietario.

2.4.4 Los SERVICIOS URBANOS MINIMOS a incluir en el proyecto de Urbanizacion, que deberan ser desarrollados en los documentos relacionados en el apartado anterior, seran los siguientes:

- Pavimentacion de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribucion de agua potable, de riego y de hidrantes

NORMAS 26 JUN 1938

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

JUNTA DE ANDALUCIA

contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuacion de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribucion de energia electrica.
- Red de alumbrado publico.
- Jardineras en el sistema de espacios libres.

2.4.5 EL DESARROLLO DEL PROGRAMA de los servicios mencionados se ajustara a los extremos siguientes:

- a) ABASTECIMIENTO DE AGUA: En las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el calculo del consumo diario medio se realizara a base de dos sumandos:
- Agua potable para usos domesticos con un minimo de 200 litros por habitante y dia.
 - Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenacion.

En cualquier caso la dotacion por habitante y dia no sera inferior a 300 litros. El consumo maximo para el calculo de la red se obtendra multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

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

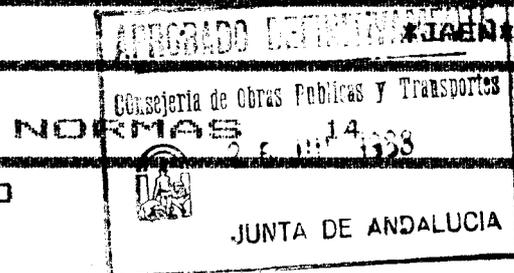
Debera acompañarse igualmente al analisis quimico y bacteriologico de las aguas, asi como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captacion no municipal.

b) EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES: se exigira, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, segun convenga a las características del terreno y de la ordenacion. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectarea, podran evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verteran a colectores de uso publico para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografia del terreno no permita esta solucion y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., debera preverse la correspondiente estacion depuradora y quedar claramente especificada el regimen economico de mantenimiento de la misma.

No se admitira el uso de fosas septicas. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberan construir la en el plazo maximo de dos años.

Los proyectos de la red, estaran sujetos a las siguientes con-



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

diciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámara de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros y de un metro cúbico como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro y visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,50 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

c) SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción de MI BT e IC y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de los ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

d) ALUMBRADO PÚBLICO: El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la ilumina---

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

cion satisfara los objetivos visuales deseados, cuyos parametros minimos se indican a continuacion:

NIVEL TECNICO (Valores minimos de servicio)

PARAMETROS	PARA TRAFICO RODADO	PARA PEATONES		
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
ILUMINANCIA	RECOMENDABLE 30 LUX ADMISIBLE 20 LUX	12 LUX 1 : 3	8 LUX 1 : 4	5 LUX 1 : 6
UNIFORMIDAD MIN/ME.	1 : 3	1 : 3	1 : 4	1 : 6
DESLUMBRAMIENTO (*)	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR COIRRELACIONADA	400 K	400 K	400 K	400 K

(*) Segun: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano":
M.V. 1965.

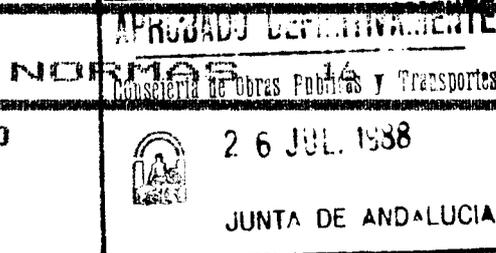
Las instalaciones que satisfagan los parametros establecidos para el trafico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversion mas gastos de explotacion) y la vida economica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigira la utilizacion de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosion, luminarias cerradas con sistemas opticos que minimicen su envejecimiento, lamparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciacion, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parametros establecidos para peatones, debido a que la estetica de la luminaria y baculo tendra un importante peso en su eleccion, la instalacion se realizara de forma que se consigan minimizar los costos de explotacion actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida economica prevista sera superior a 15 años.

En todo caso la situacion de los centros de mando sera tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la produccion de ruidos molestos.

Las redes de distribucion sera preferentemente subterranas. Este tipo de tendido sera obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realiza-



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

das en zonas con arbolado.

En cualquier caso, las instalaciones satisfaran las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los Municipios en que se hallan enclavadas.

e) PAVIMENTACION: Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

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

En las demás calles, las sendas de peatones irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

f) PLANTACIONES: El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

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

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

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

Se entenderán recibidas provisionalmente las obras si transcurrieran 30 días desde que se hubiera anunciado la terminación de la obra y, denunciada la mora, pasaran dos meses más desde la fecha de entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento, sin mediar resolución expresa desde la entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento.

2.4.7 EL PLAZO DE GARANTIA será de un año a partir del día en que se entienda hecha la recepción provisional.



Durante dicho plazo, cuidara el promotor de la urbanizacion de la conservacion y buen estado de la obra.

Los informes de los servicios tecnicos que sean disconformes con las obras ejecutadas, deberan expresar las circunstancias que impidan la recepcion sin que puedan añadirse posteriormente otras causas no manifestadas en informes precedentes.

2.5 PLANES ESPECIALES

2.5.1 De acuerdo con lo prevenido en el art. 17 de la Ley del Suelo y con el art. 76,2, del Reglamento de Planeamiento, en desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales, podran formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobacion del Plan Parcial, con las siguientes FINALIDADES:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicacion y sus zonas de proteccion, del sistema de espacios libres destinados a parques publicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios publicos y sociales a nivel de NORMAS SUBSIDIARIAS
- b) Reforma interior en suelo urbano.
- c) Ordenacion de recintos y conjuntos arquitectonicos historicos y artisticos.
- d) Mejora de la infraestructura sanitaria en suelo urbano.
- e) Proteccion del paisaje.
- f) Proteccion en orden urbanistico de las vias de comunicacion.

2.5.2 Los Planes Especiales contendran las DETERMINACIONES necesarias para el desarrollo de las Normas Subsidiarias y se concretaran en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de informacion y de ordenacion a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenacion de recintos y conjuntos historicos y artisticos.
- e) Normas de proteccion cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas minimas a las que hayan de ajustarse los proyectos tecnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio economico-financiero.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

JUNTA DE ANDALUCÍA

2.5.3 Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del PATRIMONIO HISTORICO Y ARTISTICO y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.
- c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.
- d) Realce de construcciones significativas.
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

En la tramitación de dichos Planos se requerirá el informe de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, que se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

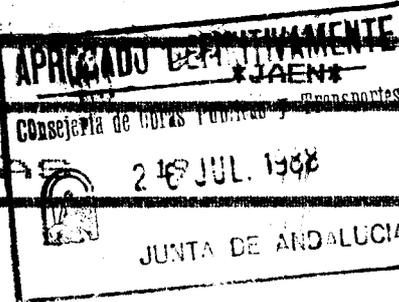
2.5.4 Los Planes Especiales para la PROTECCION DEL PAISAJE y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio se referirán entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieran al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Estos Planes Especiales requerirán el informe preceptivo del órgano u Organismo competente de la Consejería de Agricultura a los efectos de determinar su adecuación a los regímenes de protección previstos en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 2 de Mayo de 1973, así como a la normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén. Dicho informe se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

2.5.5 Los Planes Especiales para la PROTECCION EN EL ORDEN URBANISTICO DE LAS VIAS DE COMUNICACION, en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.



b) Prohibicion o limitacion de acuerdo con la legislacion vigente del acceso directo a las fincas desde la carretera.

c) Señalamiento de las distancias minimas para la desembocadura de otras vias.

d) Disposicion del retranqueo de las edificaciones como prevision de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.

e) Ordenacion de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.

f) Mantenimiento y mejora de la estetica de las vias y zonas adyacentes.

2.5.6 Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podran tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenacion anterior se encaminen a la descongestion del suelo urbano, creacion de dotaciones urbanisticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolucion de problemas de circulacion o de estetica y mejora del medio ambiente o de los servicios publicos u otros fines analogos.

b) Podran realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

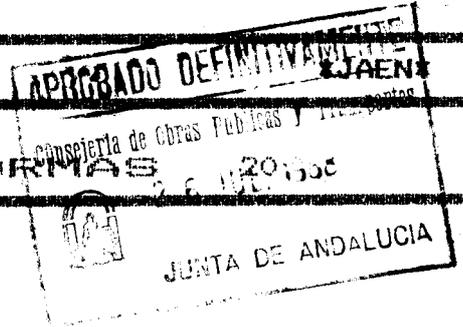
Quando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en las Normas Subsidiarias, el Plan Especial podra modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditara con un estudio justificativo en el que se demostrara su necesidad o conveniencia, su coherencia con las Normas Subsidiarias y la incidencia sobre las mismas.

Los Planes Especiales de reforma interior deberan contener un estudio completo de las consecuencias sociales y economicas de su ejecucion, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopcion de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la poblacion afectada.

2.5.7 Los Planes Especiales de reforma interior, contendran aquellas DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las caracteristicas de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como minimo, los previstos en el articulo 45 del Reglamento de Planeamiento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relacion con la reforma. Tambien expresaran el resultado del tramite de participacion publica en el proceso de elaboracion del Plan.

Ademas, dichos Planes Especiales delimitaran los poligonos o unidades de actuacion correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuacion aplicables a cada uno de ellos.

2.5.8 La formacion y aprobacion de los Planes Especiales se ajustaran a lo prevenido en el Capitulo 2 del Titulo I de la Ley del Suelo.



2.6 PROYECTOS DE PARCELACION

- 2.6.1 Los proyectos de parcelacion tendran por objeto la division del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificacion o su destino a los fines especificos derivados de la Ordenacion.
- 2.6.2 Los proyectos de parcelacion constituiran desarrollo de Planes Parciales, o de las Normas Subsidiarias cuando no fuera preceptiva la redaccion de Plan Parcial, y se ajustaran a las siguientes condiciones:
- a) Cuando se redactaren en desarrollo de Las Normas Subsidiarias en aquellos poligonos en que no fuera necesaria la tramitacion se ajustara a lo dispuesto en el Titulo II de la Ley del Suelo, conforme a lo que establece los articulos 94, 95 y 96 de dicha Ley.
 - b) Cuando se redactare para el desarrollo de Planes Parciales en los que no se lleva a efecto el replanteo de volúmenes edificables, estaran sujetos a lo dispuesto en el art. 178 de la Ley del Suelo.
- 2.6.3 Los proyectos de parcelacion constaran, como minimo de los siguientes DOCUMENTOS:
- Memoria y planos justificativos de que se respetan los criterios y demas determinaciones del Plan Parcial o de las Normas Subsidiarias.
 - Relacion de parcelas con sus superficies.
 - Cédulas urbanisticas de todas las parcelas, de acuerdo con los articulos 96 y 63 de la Ley del Suelo.

2.7 PROYECTOS DE EDIFICACION

- 2.7.1 La DOCUMENTACION de los proyectos de edificacion sera la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación proyectada. En anejo a la Memoria se acompañara la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

La documentación se subdividira como minimo en los siguientes apartados:

- a) MEMORIA descriptiva de las obras e instalaciones que se proyectan señalando la superficie edificable, superficie total edificada (suma de todas las plantas) y volumen total edificado.

Se redactaran cuantos ANEJOS sean necesarios para justificar todas las obras e instalaciones incluyendose los ensayos del subsuelo y calculos justificativos de la cimentacion y estructura, asi como de todas las instalaciones que figuren en el presupuesto general del proyecto.

- B) PLANOS de situacion y replanteo, asi como de cimentacion, estructura y distribucion.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



Se detallaran en Alzados y Secciones las plantas de edificación.

Se incluirán planos de detalles constructivos de albañilería e instalaciones.

c) PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO-FACULTATIVAS con descripción de calidades y tipos de materiales, normas de ejecución de unidades de obra e instalaciones y forma de medición y abono de las mismas.

d) PRESUPUESTO.

2.7.2 Las obras se clasificarán, a todos los efectos, en las categorías siguientes:

- 1.- Obras de mayor responsabilidad.
- 2.- Obras de mediana importancia.
- 3.- Obras sencillas o de reparación.
- 4.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Se conceptuarán como obras de mayor responsabilidad las de nueva construcción o reforma de edificios.

Se conceptuarán como obras de mediana importancia las obras menores de decoración de fachadas o interiores, las obras derivadas de la conservación de los edificios, los derribos, apeos y apertura de pozos.

Se conceptuarán obras sencillas las construcciones provisionales, las de renovación de porciones deterioradas y todas las demás no comprendidas en las dos anteriores.

Se conceptuarán como obras en edificios fuera de ordenación todas las obras de consolidación, aumento de volúmenes o modernización en aquellos edificios que fueren erigidos con anterioridades a la aprobación de las Normas Subsidiarias y resultan disconformes con las mismas.

3 NORMAS DE PLANEAMIENTO

3.1 GENERALIDADES

Las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento abarcan a la totalidad del Suelo del Terminio Municipal. Se desarrollan en diversos apartados que determinan la forma de actuación para cada tipología de suelo específica.

El orden de exposición respeta los dos grandes grupos de calificación del suelo, es decir:

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLES

Dentro del primer grupo, SUELO URBANO Y URBANIZABLE, se contempla la Normativa para las Zonas Casco antiguo + Ensanche - Área de expansión, para las diversas Áreas de Reforma Interior y por último para el Equipo Urbano (verde, deportivo, sanitario, escolar, etc.). En SUELO URBANIZABLE, se hace una distinción pormenorizada de su Programación en Sectores y unas normas de general aplicación para sus diversas zonas posibles.

En el SUELO NO URBANIZABLE se dan las condiciones de formación del Nucleo de Población.

3.2 SUELO URBANO Y URBANIZABLE

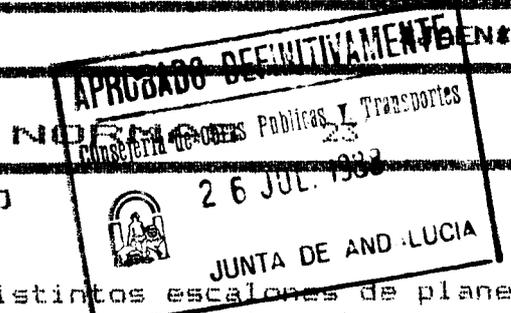
3.2.1 DEFINICIONES. Constituirán el SUELO URBANO: Los terrenos a los que la Norma incluya en esa zona por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que las Normas Subsidiarias determinen y los que en ejecución de la Norma Subsidiaria lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Constituirá el SUELO URBANIZABLE: Los terrenos a los que las Normas Subsidiarias declare aptos, en principio para ser urbanizados según Art. 93 del Reglamento de Planeamiento.

3.3 DELIMITACION GLOBAL

- CASCO ANTIGUO: es el nucleo inicial de la población. Generalmente donde se encuentran enclavados los servicios de conjunto, representativo, comercial y de interes publico.
- ENSANCHE: Otros recintos de ciudad, con analogos servicios, aunque mas dispersos a los anteriores, que han sido completando las necesidades sin precision en su localizacion.
- AREAS DE EXPANSION: Normalmente dentro del suelo urbanizable o bien en suelo urbano con un grado amplio de consolidacion en

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



el que deberan aplicarse los distintos escalones de planeamiento para su total integracion dentro del suelo urbano.

3.3.1 CONDICIONES DE USO.- (SEGUN ESQUEMA DE NORMAS). con las siguientes limitaciones.

INDUSTRIA EN GENERAL: Admitida en las zonas que se indican en esquema de NORMAS con las limitaciones de la Normativa Legal vigente.

INDUSTRIA ARTESANA: Admitida en todas las zonas con limitaciones siguientes:

- CASCO ANTIGUO: Situacion en planta baja y primera.
Potencia maxima 2 HP.
Superficie maxima 100 m2.
Limite de sonorizacion 45 dbs.
- ENSANCHE: Igual al casco antiguo, solo que ademas de la planta baja y primera podra estar situada en patio interior de manzana.
- AREA DE EXPANSION: Igual que Ensanche.

INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA

- CASCO ANTIGUO: Admitida con las limitaciones siguientes:
Situacion en planta baja.
Potencia maxima 6 HP.
Limite de sonorizacion 45 dbs.
- INSTALACIONES AGROPECUARIAS: Segun cuadro esquema de NORMAS con las limitaciones siguientes:
Cria de animales en explotacion industrial.
Superficie maxima 500 M2.

3.3.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

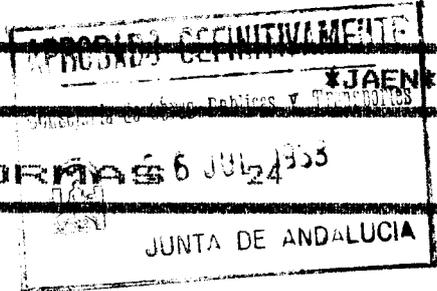
Segun ESQUEMA DE NORMAS.

ALTURA MAXIMA EDIFICABLE:

Se considerara en cada zona como altura maxima, la que corresponda en el esquema de NORMAS (Delimitacion global y pormenorizada) y PLANOS. En los limites de zona se considerara en ambas fachadas la de mayor altura con las limitaciones que se especifican en los solares de esquina.

- SOLARES EN ESQUINA. En calles de diferente ZONA o limite de zona se aplicara la altura maxima correspondiente a la de mas altura hasta una profundidad maxima de 12 m, cuando el resto de fachada sea menor de 4 metros se ampliara la altura maxima al total de la fachada.

- ALTURAS EN PLAZAS. Sera la maxima de las manzanas que la forman.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- ALTURA EN PATIOS INTERIORES. Se medira de igual forma que en -- fachada principal.

- EDIFICACIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MAXIMA.

Se podran construir CAMARAS, siempre que su altura en la alineacion oficial sea igual o menor de 1,50 m. Sobre la edificacion -- maxima permitida, ademas de lo anterior, se autoriza la construccion de cajas de escalera y ascensores con altura maxima de 3 m. depositos de agua, antepechos de terrazas con altura maxima de -- 1,20m cubiertas.

- EXCEPCIONES DE ALTURA. Bajo ningun concepto podra aumentarse ni la altura ni el volumen del que le corresponde.

- PATIOS INTERIORES. Se seguiran las normas dictadas en las Condiciones Generales de Edificacion.

Los patios situados en las medianerias de los edificios cuando de a zona no edificada cumplan las condiciones anteriores, pudiendolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a -- edificios colindantes. En este caso se formalizara escritura publica constitutiva de derecho real para la edificacion que se -- construya posteriormente, a que se inscribiera en el Registro de -- Propiedad con respecto a ambas fincas y se presentara en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obra junto con el proyecto.

A efectos de determinar la dimension de los patios interiores, se tendra en cuenta la altura correspondiente a viviendas.

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA. No se permitiran los patios abier-- tos a fachada.

- BALCONES Y MIRADORES. El vuelo maximo de balcones y miradores -- no excedera de 7 por 100 de la anchura de la calle, medida en el eje de fachada con un limite de cincuenta centimetros (50 cm.), -- en casco antiguo, en el resto de zona el maximo podra ser de un -- metro (1 m.).

La longitud total de los vuelos no superara al 70% de la fachada. No se permite el vuelo de cuerpos cerrados en calles de anchura -- inferior a 6.00 m.

La separacion de vuelos a medianerias no sera inferior a 0.60 m.

La altura minima para que sea permitido dicho vuelo sera de 3,50 cuando el vuelo sea superior a cincuenta centimetros (50 cm) sien-- do la altura minima de tres metros.

3.4 DELIMITACION PORMENORIZADA

3.4.1 DEFINICIONES

Son las diversas zonas que existen o se califican en el Suelo Ur-- bano, y que se destinan a un uso comunitario.

La Norma Subsid. distingue las siguientes zonas:
ZONA ESPACIOS LIBRES Y PUBLICOS.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

JUNTA DE ANDALUCIA

- ZONA DEPORTIVA.
- ZONA EDUCATIVA.
- ZONA CIVICO-COMERCIAL.
- ZONA INDUSTRIAL.

3.4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

ZONA ESPACIOS LIBRES Y PUBLICOS

- CONDICIONES DE USO: Segun esquema de Normas con las limitaciones siguientes:

- Vivienda: no se autoriza, salvo vivienda unifamiliar para vigilante.
- Industria: no se autorizan.
- Almacenes: no se autorizan salvo pequeños almacenes destinados a uso exclusivo de jardineria.
- Hotelero: no se autoriza salvo campamentos de turismo o restaurantes al aire libre con autorizacion expresa.
- Comercial: no se autoriza salvo pequeños kioscos o similares, propios de parques y con autorizacion expresa.
- Oficinas: No se autorizan.
- Espectaculos: no se autorizan salvo los de fin social y con autorizacion expresa.
- Religioso: No se autoriza.
- Cultural: no se autoriza salvo los de fin social.
- Deportivo: no se autorizan salvo los de fin social.
- Sanitario: no se autoriza salvo clinicas de urgencia.
- Representativo: no se autoriza.

- CONDICIONES DE VOLUMEN

No se consiente ningun volumen de edificacion, salvo instalaciones de caracter colectivo al servicio de parques y jardines, en las que podra estimarse un volumen de 0,05m²/m².

El conjunto de usos autorizados requerira la señalizacion expresa y segregacion de una parcela que no superara, bajo ningun concepto el 10 por 100 del total del parque o zona verde sobre la que se computara el indicado volumen autorizado.

ZONA DEPORTIVA

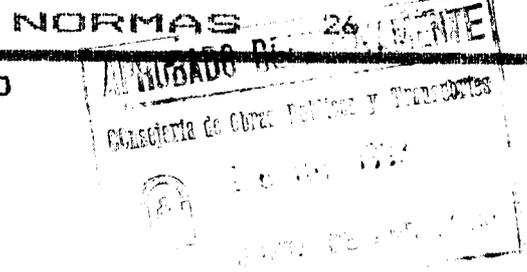
- CONDICIONES DE USO:

Los unicos autorizados son las instalaciones de caracter deportivo sin limitacion. Se podra autorizar la vivienda para vigilante.

- CONDICIONES DE VOLUMEN:

El volumen edificable correspondera unicamente a instalaciones estrictamente funcionales y a los limites expresados en el ESQUEMA DE NORMAS.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



ZONA ESCOLAR

- CONDICIONES DE USO:

Se autorizan todos los usos que conlleva la dotación escolar.

- CONDICIONES DE VOLUMEN:

Aprovechamiento global del suelo = 0,6 m² edificables/m² suelo.
 Ocupación máxima sobre solar = 30 por 100.
 Altura máxima permitida = 2 plantas (8 metros).

ZONA CIVICO Y COMERCIAL

Segun ESQUEMA DE NORMAS.

ZONA INDUSTRIAL

Zona que se especifica para ubicar todo tipo de industria salvo la Peligrosa.

Se denomina Industria Peligrosa, segun el reglamento, las que tengan por objeto fabricar, manipular expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de analoga importancia para personas o bienes. Estas industrias se describen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, segun decreto de 24/4/1961 de 30 de Noviembre de 1961.

Solo se autorizara su implantacion en el Suelo No Urbanizable y a distancias de zonas urbanas que permite la Ley.

CONDICIONES DE USO

VIVIENDA: No se autoriza excepto vivienda de conserje y vigilantes, con un maximo de dos viviendas por factoria.

INDUSTRIA: Autorizada salvo la catalogada como peligrosa.

ALMACENES: Autorizadas.

HOTELERO: No se autorizan salvo las cafeterias para uso de las factorias.

COMERCIAL: No se autorizan salvo los economatos para uso de las factorias.

OFICINAS: Autorizadas las correspondientes a las factorias.

ESPECTACULOS: No se autorizan.

RELIGIOSO: No se autorizan.

CULTURA: No se autorizan salvo los correspondientes a formacion profesional.

DEPORTIVO: autorizados salvo espectaculos.

BENEFICO-SANITARID: no se autorizan salvo las CLINICAS DE URGENCIA.

REPRESENTATIVO: No se autorizan.

CONDICIONES DE VOLUMEN

EDIFICABILIDAD: Sera de 2,1 m²/m². sobre solar.

OCUPACION EN PLANTA: Sera del 90 por 100 maximo.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

ALTURA MAXIMA EDIFICABLE: Sera libre, en tanto la distancia entre paramentos opuestos dentro de la parcela sea como minimo igual a la altura.

RETRANQUEOS: Seran como minimo 10 metros en fachada y 8 metros en los linderos laterales y posteriores.

3.5 NORMAS A APLICAR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR HASTA LA APROBACION DEL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL

1.- Deberan respetarse las incompatibilidades de usos especificados en el ESQUEMA DE NORMAS.

2.- No se podran realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agricolas que guarden la relacion con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, asi como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecucion, entretenimiento y servicio de las obras publicas. Podran autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad publica o interes social que hayan de emplazarse en el medio rural, asi como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formacion de un nucleo de poblacion.

3.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO URBANO

Se entendera que constituye nucleo de poblacion, un conjunto de edificaciones destinadas a viviendas y que agrupadas, incumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Que la parcela minima de actuacion sea de 6000 metros cuadrados.
- Que la distancia entre edificaciones sea inferior a 50 mts.
- Que la distancia de la edificacion a linderos propios sea inferior a 10 mts.

4.- Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de los establecido en el Art. 58 de la vigente Ley del Suelo.

En todo caso cualquier construccion sobre suelos aptos para urbanizar previamente a la tramitacion del correspondiente plan parcial debera ser autorizada por la Comision Provincial de Urbanismo, segun el tramite establecido en el Art. 44 del Reglamento de Gestion Urbanistica.

3.6 SUELO NO URBANIZABLE

3.6.1 DEFINICIONES

SUELO NO URBANIZABLE

Constituiran el suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que NO ESTEN calificados dentro del Term. Municipal por estas NORMAS SUBSIDIARIAS como Suelo Urbano o como Suelo Apto para urbanizar (SUELO URBANIZABLE), debiendo aplicarse los parrafos 2 y 3 del Art. 85 de la Ley del suelo. Igualmente debera adaptarse al vigente Plan Especial de Proteccion del Medio Fisico de la Provincia

APROBADO LEGISLATIVAMENTE
 NORMAS
 CONSERVACION DE OBRAS PUBLICAS Y Transportes

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



26 JUN. 1958

JUNTA DE ANDALUCIA

de Jaen, y en especial por lo que le afecta, al estar en el CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS, IDENTIFICADO COMO: Riberas del Guadalimar y Arroyo del Poblado, CLAVE PF-1. Con aplicacion de la NORMATIVA URBANISTICA, indicada por dicho Plan Especial correspondiente a Riberas (Proteccion Integral). El resto tiene la misma consideracion que las Areas Forestales (Proteccion Preferencial).

PROTECCION INTEGRAL. (Defin. NUCLEO DE POBLACION igual apart. 3.5.3) Se incluyen en este nivel de proteccion aquellas zonas del territorio cuyos especiales valores naturales ecologicos, cientificos o culturales aconsejan, de cara a su preservacion, la limitacion de usos y actividades sobre las mismas supeditandolos, en todo caso, a la estricta conservacion o a la regeneracion. En estas zonas no se permite ninguna actividad constructiva ni se admite la transformacion o intensificacion de los aprovechamientos existentes salvo en el caso en que esten expresamente encaminadas a la consecucion de los objetivos previstos en el Plan Especial para estas Areas.

PROTECCION PREFERENCIAL

Son Areas en las que, por su valor productivo, ecologico, hidrológico o paisajístico interesa limitar al máximo la actividad edificatoria pero en las que pueden transformarse los aprovechamientos existentes dentro del marco de los previstos en este Plan Especial. En estas zonas no podran realizarse otras construcciones mas que las directamente ligadas a explotaciones agricolas, ganaderas o mineras, segun corresponda, estableciendose la particularidad que la tramitacion de licencia para todas ellas habra de ser tramitada segun lo establecido en el Art. 43.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.6.2 PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS**CAUCES, RIBERAS Y MARGENES**

1.- Se entiende por riberas las fajas laterales de los alveos de los rios comprendidos entre el nivel de sus aguas bajas y el que estas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias. Una vez delimitadas las riberas por el organismo u organismos competentes, adquiriran la condicion de Monte de Utilidad Publica, y deberan ser incorporadas al catalogo de dichos montes.

2.- Las riberas, como minimo, tendra la misma anchura del cauce en ambos lados, entendiendose en este caso como cauce el terreno que queda cubierto por las aguas durante el estiaje medio, marcado por las lineas de vegetacion.

3.- La realizacion de obras o actividades en los cauces publicos y sus margenes se sometera a los tramites y requisitos exigidos en el Capitulo III del Reglamento de Policia de Aguas aprobado por Decreto de 4 de Noviembre de 1958. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de rios, arroyos, ramblas y barrancos, asi como en la zona de precaucion contra las avenidas delimitada con arreglo a lo previsto en el Decreto

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

2508/1975 de 18 de Septiembre, sea cualquiera el regimen de propiedad y la calificacion de los terrenos. Podra autorizarse la extraccion de aridos siempre que se obtenga la autorizacion prevista en dicho Decreto y la correspondiente licencia municipal para la realizacion de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto mas adelante en este Plan Especial.

4.- La realizacion de obras, con cualquier finalidad incluyendo la correccion de cuencas, que puedan afectar a los cauces y sus zonas de proteccion solo podra autorizarse cuando se justifique mediante la correspondiente Evaluacion de Impacto que no se produzcan consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

5.- La instalacion de piscifactorias, con independencia de lo previsto en la Orden de 24/1/74, arts. 222-225 de la Ley de Aguas y art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, debera ser acompañada en su tramite de autorizacion por la Comision Provincial de Urbanismo de un estudio previo de Evaluacion de Impacto Ambiental. Dicho estudio debera contemplar el estado actual de la zona en donde se señalen los cauces naturales y las canalizaciones previstas en planos a escala adecuada, y los efectos de las retenciones en el rio, los vertidos y la sanidad de las aguas.

Este uso queda restringido, en principio, a las areas no protegidas integralmente.

6.- Las riberas de los rios y cauces publicos se dedicaran a usos forestales, bien mediante la repoblacion con especies apropiadas, bien mediante la conservacion de las especies existentes

EMBALSES

1.- Las actividades susceptibles de localizarse en las areas limítrofes de los embalses se ajustaran a los requisitos establecidos en el Decreto 2495/1966 de 10 de Septiembre sobre Ordenacion de Zonas Limítrofes a los embalses.

2.- Cualquiera que fuese el destino o funcionalidad de los embalses se establece una franja de proteccion de 500 metros alrededor de la linea de maximo embalse y dentro de su cuenca alimentadora. En dicha zona de proteccion sera requisito para la concesion de licencia urbanistica para cualquier actividad la autorizacion previa del organismo competente en cada cuenca hidrografica.

3.- Hasta tanto no se determine a traves del planeamiento urbanistico y previo Proyecto de Ordenacion de Embalse los usos y actividades compatibles con el destino del embalse solo se admitiran en la franja de proteccion de 500 metros aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotacion del embalse, asi como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes, ni uso residencial y se adapten a las ordenes de 28 de Junio de 1968 y 31 de Octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios en embalses.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

Para las adecuaciones recreativas como campamentos de turismo camping u otras autorizadas deberan exigirse al promotor las suficientes garantias en cuanto a eliminacion de residuos y vertidos de manera que se asegure la maxima proteccion de la calidad de las aguas embalsadas.

4.- En los embalses que con caracter permanente tengan como fin el abastecimiento a poblaciones las actividades recreativas se restringiran al maximo pudiendo autorizarse tan solo aquellas que como el senderismo y la vista didactica o cientifica comporten una actividad de ocio pasivo. En cualquier caso los Proyectos de Ordenacion de Embalses y el planeamiento municipal determinaran en cada caso concreto la regulacion de la actividad recreativa en este tipo de embalses.

5.- En los perimetros de proteccion de embalses cualquiera que sea su finalidad se promovera como uso preferente el forestal en base a las especies arboreas mas adecuadas.

6.- La construccion de nuevos embalses en la provincia cualquiera que fuese su destino o capacidad estaran sujetos al requisito previo de Evaluacion de Impacto Ambiental el cual debera ser informado por el organismo competente de la Junta de Andalucia, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes en cada cuenca hidrografica.

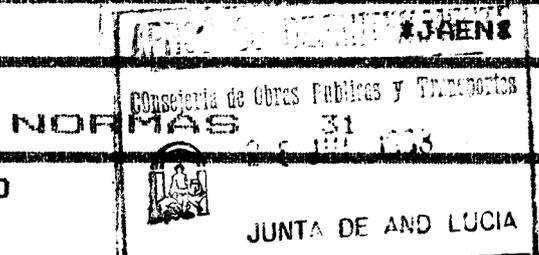
7.- Las Normas Subsidiarias recogen con la suficiente precision la zona de proteccion de embalses definido por el Plan Especial asi como el resto de las cuencas de alimentacion en la medida que se hallan comprendidas dentro del ambito del Plan.

PROTECCION DE AGUAS SUBTERRANEAS

1.- Los alumbramientos de aguas deberan realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comisaria de Aguas correspondiente, y en su defecto las distintas fijadas con caracter general en los articulos 19 y 24 de la Ley de Aguas de 13 de Junio de 1878. Para la concesion de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorizacion previa del organismo competente para la captacion de aguas subterranas. En los acuíferos actualmente sobreexplotados, se requerira, asi mismo, un informe positivo sobre la disponibilidad de recursos y la ausencia de impacto sobre el mismo.

2.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composicion quimica y bacteriologica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerias o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorcion de dichas aguas por el terreno.

3.- La construccion de fosas septicas para el saneamiento de viviendas solo podra ser autorizado cuando se den las suficientes garantias de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales y subterranas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando asi lo aconseje la magnitud o concentracion del proyecto, se exigira la previa realiza-



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

cion de los estudios hidrogeologicos necesarios.

4.- Para la obtencion de autorizacion de nuevos vertederos de residuos solidos es requisito imprescindible la justificacion de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afeccion de los recursos hidrologicos, de acuerdo con lo dispuesto mas adelante.

5.- El planeamiento municipal debera definir con la suficiente precision Zonas de Proteccion de Acuiferos, e identificar los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellos (nucleos de poblacion, instalaciones industriales, depositos de residuos...) y prever las medidas correctoras necesarias, o la erradicacion en su caso, que asegure el mantenimiento cuantitativo y cualitativo de las aguas subterraneas.

VERTIDOS

1.- Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce publico embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composicion quimica o contaminacion bacteriologica puede impurificar las aguas con daños para la salud publica o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales, todo ello de acuerdo con lo previsto en la Orden de 4 de Septiembre de 1959.

2.- Para la concesion la licencia urbanistica relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza exceptuando los que conecten directamente a la red general se exigiran la justificacion del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminacion de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales debera ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vaya destinada. En el supuesto de cauces publicos dicha calidad se ajustara a los limites establecidos segun su clasificacion legal.

3.- En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier indole deberan incluir todos los datos exigidos por la legislacion vigente para la concesion de autorizaciones de vertidos.

2.-La realizacion de cualquier vertido necesitara autorizacion expresa de la Comisaria de Aguas correspondiente.

5.- Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, salvo lo dispuesto en el planeamiento municipal, seran autorizados cuando exista estacion depuradora comun en funcionamiento y no concorra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algun tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus caracteristicas corrosivas, por la concentracion de materiales solidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en caudal de vertido.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

26 JUL 1953

- b) Que estos incidan significativamente, por si ~~se combinan~~ ^{en combinacion} con otros vertidos, sobre la ~~eficacia o el funcionamiento~~ ^{eficacia o el funcionamiento} de la estacion depuradora.
- c) Que contengan contaminantes toxicos en cantidad tal que supongan una amenaza para la calidad de aguas receptoras del vertido comun final.

REGULACION DE RECURSOS

1.- Para la obtencion de licencia urbanistica o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas sera necesario justificar debidamente la existencia de la dotacion de agua necesaria, asi como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hidricos de la zona.

2.- Iguales justificaciones deberan aportarse en la tramitacion de todos los Proyectos de Urbanizacion y para la realizacion de cualquier actuacion residencial que lleve aparejada la implantacion, simultanea o sucesiva, de mas de 50 viviendas.

3.6.3 PROTECCION DE LA VEGETACION

1.- La realizacion de actividades agropecuarias o forestales debera someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicacion de las siguientes Normas:

2.- Se considera MASA ARBOREA sujeta a las determinaciones del presente Plan la que reuna alguna de las siguientes características:

- a) Se hallen destinadas por el planeamiento a usos recreativos.
- b) Se situen en zonas de dominio publico (riberas, vias pecuarias etc) o de proteccion de infraestructuras.
- c) Esten enclavadas en las zonas con proteccion integral, espacios catalogados y en aquellas obras que expresamente se señalen en las Normas Particulares de este Plan.

3.- La corta de arboles integrados en estas masas estaran sujeta al requisito previo de obtencion de licencia urbanistica, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razon de la materia.

4.- Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminacion de parte de ellas solo se autorizaran cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80 por 100 de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligacion de reponer igual numero de arboles que los levantados en las zonas de dominio publico prefijadas por el Ayuntamiento, y en base a las especies adecuadas.

5.- El planeamiento municipal contempla entre sus determinaciones la delimitacion de las masas arboreas, que deberan ser conservadas y

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

protegidas.

3.6.4 PROTECCION DE LA FAUNA

1.- El levantamiento e instalacion de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo estara sujeto en todo el ambito municipal al requisito de la obtencion previa de la correspondiente licencia urbanistica, con independencia de los usos a que haya de destinarse la finca. La concesion de dicha licencia debera ser denegada cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando siendo un cerramiento electrificado pueda suponer riesgos de electrocucion de la fauna en razon de sus dimensiones, altura e intensidad y voltaje para lo cual recabara informe del organismo competente de la Junta de Andalucia.
- b) En los cotos de caza mayor, cuando la superficie cercada resulte menor de 5000 has., con excepcion de aquellos casos en que exista un Plan de Regeneracion de las especies cinegeticas cercadas debidamente aprobado por la autoridad competente.
- c) Cuando el cerramiento en caso de cotos de caza, prevea obras, dispositivos o trampas que impidan la circulacion de la fauna en ambos sentidos.

2.- La instalacion de tendidos electricos en los espacios protegidos especialmente, debera realizarse con la prevision de dispositivos en torres o torretas encaminados a impedir la electrocucion de aves.

3.- Para la obtencion de licencia para la realizacion de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulacion de especies piscicolas debera incluirse entre la documentacion necesaria estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscicola.

3.6.5 PROTECCION DEL SUELO

1.- En la solicitud de licencia urbanistica para la realizacion de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15 % que lleve aparejada algun movimiento de tierra se incluire en el proyecto de la misma, la documentacion y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

La concesion de la misma podra realizarse unicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y, en todo caso, cumpla con los requisitos de las Normas tecnicas correspondientes.

Asi mismo podran exigirse garantias que permitan asegurar la realizacion de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

2.- Se tendran en cuenta las caracteristicas del suelo, tanto como factor limitante a la urbanizacion y edificacion por sus caracteristicas mecanicas y topograficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronomicas que deban mantener su uso productivo, o bien cambiarlo de acuerdo con las normativas que a tal efecto se establezcan.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

3.6.6 PROTECCION DEL PAISAJE

1.- La implantacion de usos o actividades que por sus caracteristicas puedan generar un importante impacto paisajistico, tales como minas, canteras, vertederos, depositos de vehiculos, chatarra y otros residuos, debera realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje.

Para la concesion de las licencias y autorizaciones necesarias se valorara especialmente su ubicacion en lugares de gran incidencia visual como proximidades a vias de comunicacion, laderas y otros.

2.- La colocacion de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios estara sujeta a licencia en todo el ambito del Plan y queda expresamente prohibido en las areas sometidas a Proteccion Integral. Asi como queda expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio como roquedos, arboles, laderas, etc.

Se declaran fuera de ordenacion los elementos de publicidad existentes en contradiccion con las presentes Normas por lo que no podra renovarse las concesiones actualmente vigentes debiendo procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos de autorizacion actual.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislacion vigente el planeamiento municipal delimitara perimetros de emplazamiento de publicidad autorizados, bajo el criterio de minimizar su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano.

Asi mismo, en dicho planeamiento deberan declararse fuera de ordenacion, los elementos de publicidad existentes contrarios a lo que este disponga, debiendo proceder a su desmantelamiento una vez cumplidos los plazos vigentes de autorizacion.

4.- Los proyectos de construccion de imagenes y simbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibiles, sometidos a autorizacion previa de la Comision Provincial de Urbanismo, contendran un estudio paisajistico que debera valorar su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

5.- Los edificios e instalaciones que se proyecten en Suelo No Urbanizable y en los nucleos rurales existentes deberan ajustarse a las caracteristicas morfologicas del ambiente rural en que se asientan, mediante la correcta disposicion de volúmenes y la utilizacion de materiales, colores, tipologias, etc., tradicionales en la zona, no.

3.6.7 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1.- La realizacion de cualquier actividad extractiva se ajustara a lo dispuesto en la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y su Reglamento de aplicacion. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislacion especifica dichas actividades precisaran la autorizacion de la Comision Provincial de Urbanismo, que se tramitara con caracter previo a la concesion de licencia urbanistica de acuerdo con el procedimiento del art. 43.3 de la Ley del Suelo, para cuya expedicion debera presentarse como minimo la siguiente documentacion:



- a) Proyecto de explotación e instalaciones firmado por el técnico competente, incluyendo la descripción de la situación existente en el momento, el plan de etapas de explotación y las características de la misma. En los proyectos de explotación minera se especificaran las características y tratamientos de las aguas residuales y de la localización de vertederos y depósitos de residuos sólidos.
- b) Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental sobre el suelo, los recursos hidráulicos superficiales y subterráneos, el aire y el paisaje.
- c) Anteproyecto de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones del espacio natural afectado por las explotaciones según las disposiciones establecidas en el R.D. 2994/1982 de 15 de Octubre.

2.- La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnicas mineras, precisara licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en el art. 178 de Ley del Suelo y 1 del R. de D.U/

3.- Las actividades extractivas, cualquiera que sea su clase y modalidad de laboreo, están expresamente prohibidas en las áreas protegidas integralmente por este Plan, y en aquellos ámbitos que explícitamente se prohíban por Normas Particulares.

4.- Las construcciones e instalaciones anejas a las explotaciones extractivas estarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

5.- Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores, y una vez finalizada la explotación las medidas oportunas para restituir los terrenos a su condición natural.

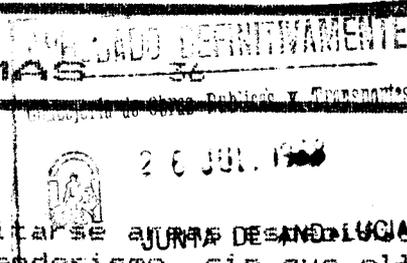
6.- Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

7.- Durante el desarrollo de actividades extractivas de cualquier clase, al objeto de evitar los riesgos de accidentes, deberán señalarse las áreas y puntos de peligro (pozos, zanjas, zonas de desprendimientos...) y establecer los dispositivos físicos necesarios para su prevención.

3.6.8 ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

1.- Las actividades turísticas que precisen de la existencia de infraestructuras de servicios específicos, tales como hoteles o campamentos de turismo quedan prohibidas en las zonas del municipio sometidas a los grados de protección Integral y Especial por el Plan Especial.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



2.- En las zonas autorizadas podran delimitarse ~~ajunias de andalucia~~ para el ejercicio de la acampada libre y el senderismo, ~~sin que ello suponga la creacion de instalacion alguna al efecto. Al designarse -- tales emplazamientos se regulara la capacidad de los mismos, el limite de permanencia y los permisos exigibles para su utilizacion. La realizacion de esta actividad solo podra autorizarse cuando quede garantizado que la misma no supondra daño alguno para el suelo, la -- vegetacion o la fauna.~~

3.- La localizacion de Parques Rurales o Areas de Adecuacion Recreativa, asi como las características de su equipamiento serán objeto de autorizacion especial de la Comision Provincial de Urbanismo, - que recabara informe de la Agencia de Medio Ambiente.

4.- Los campamentos de turismo se consideran como uso autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposicion sectorial o de planeamiento en contrario. La obtencion de licencia urbanistica - precisara la autorizacion previa de la Comision Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo al art. 43.3 de la Ley del Suelo. Entre - la documentacion exigible debera presentarse proyecto del campamento de turismo con los datos tecnicos y diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones, y servicios comunes, zonas de proteccion, dotacion de agua y evacuacion de residuales, que justifiquen el cumplimiento de lo dispuesto en estas Normas Generales de proteccion de recursos y sin perjuicio de lo establecido en el R.D. de 27/8/82 y demas normativa sectorial aplicable.

Cuando la juzgue necesario la Comision Provincial de Urbanismo podra autorizar la instalacion del campamento a titulo de precario con arreglo a lo dispuesto en el articulo 58.2 de la Ley del Suelo, - fijando las garantias a exigir por el Ayuntamiento para la restitucion del terreno a su estado primitivo.

5.- Las fincas que obtengan la autorizacion para destinarse a - campamento de turismo, adquiriran la condicion de indivisibles, haciendose constar la misma mediante anotacion marginal en el Registro de la Propiedad. Para la cancelacion de dicha anotacion sera necesario, presentar certificacion acreditativa de la terminacion del uso - de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comision de - Urbanismo. La existencia del viario o infraestructura que exijan las instalaciones del campamento, no podra en ningun caso generar derechos de reclasificacion del suelo.

6.- El planeamiento Municipal valorara las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando para ello las areas aptas para su adecuacion y diseño segun las actividades que vaya a soportar y de acuerdo con la normativa de este Plan.

3.6.9 NUCLEO DE POBLACION

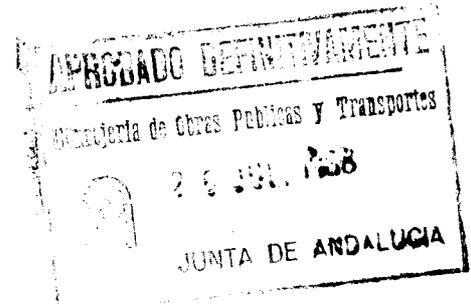
Sin perjuicio de las previsiones del Plan Especial de Proteccion del Medio Fisico de la Provincia de Jaen, se establecen las siguientes - condiciones de actuacion en suelos no urbanizables tendentes a evitar la formacion de nucleos de poblacion:

- Parcela minima 5000 m².
- Distancia entre edificaciones 80 m.

NORMAS 37

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- Distancia de edificacion a linderos propios 15 m.
- Indice de edificabilidad: 12 viviendas cada 10 Ha.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

4.1 CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1.1 LINEAS DE FACHADA MINIMA

Las fincas urbanas tendran una fachada minima que se determinaran en las Normas particulares de zona.

4.1.2 CIMENTACION

Todo el muro de cimentacion se fundara sobre terreno firme natural. Cuando el terreno firme se encuentre proximo a la rasante de la calle, el cimiento de los muros que limiten con la via publica no podra tener nunca menos de un metro de profundidad. Si la rasante de la calle tuviera mucho desnivel, podra banquearse dicho cimiento, pero en ningun punto tendra menos del metro antes fijado.

No se permite que los muros de sotano y cimientos sobresalgan del plano vertical de la alineacion de fachada mas de 0,30 metros y el minimo de un metro de profundidad.

4.1.3 ALINEACIONES EXTERIORES Y DE RASANTE

Las alineaciones exteriores y rasantes a que ha de sujetarse las condiciones en todo el perimetro urbano de la poblacion, seran las definitivas en los planes parciales correspondientes y debidamente aprobados, sin perjuicio de las indicaciones que en cuanto a viario se contienen en los planos de estas Normas Subsidiarias.

4.1.4 ALTURAS DE LA EDIFICACION

Las alturas maximas y minimas de la edificacion son las que fijan las presentes Normas Urbanisticas.

4.1.5 MEDICION DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

La altura de la edificacion se medira en la vertical que pase por el punto medio de la linea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo-raso del ultimo piso situado en primera crujia.

Quando no exista acera, se medira la altura partiendo de la altitud que corresponde a la rasante oficial de la misma frente al punto medio de fachada.

4.1.6 PABELLONES DE ESCALERA SOBRE CUBIERTA

Sobre las aturas permitidas se autorizara la construccion de un pabellon del tamaño maximo de la caja de escalera y del ascensor, asi como trasteros.

4.1.7 ALTURA MINIMA DE LAS EDIFICACIONES Y PISOS

La altura minima autorizada sera la definida por las Normas particulares de zona expresadas en el esquema de NORMAS.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

MEDIO URBANO	MINIMA		MAXIMA	
	PLANTA	OTRAS	PLANTA	OTRAS
:	BAJA	PLANTAS	BAJA	PLANTAS
:	METROS	METROS	METROS	METROS
:	2,8	2,4	3,6	3,00

4.1.8 SEMISOTANOS HABITABLES

No se autorizan.

4.1.9 SOTANOS Y SEMISOTANOS NO HABITABLES

Podra permitirse la construccion de sotanos y semisotanos no habitables cuando reunan las siguientes condiciones:

- 1) Que reciban luz y ventilacion por medio de las correspondientes lumbreras a calles o patios, siendo la superficie de hueco = 1/15 de la superficie del local. Se permitira la ventilacion e iluminacion por medios artificiales no mecanicos.
- 2) Que su altura minima sea de 2,2 metros.

4.1.10 TESTEROS Y MUROS DE MEDIANERIA

Seran de cuenta del dueño de la casa mas elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, no pudiendo utilizar otro material que los empleados en fachada principal.

4.1.11 ZONAS LIBRES DELANTE DE LAS CONSTRUCCIONES

En las zonas libres delante de las edificaciones, la longitud del frente abierto no sera menor de tres metros, y el retranqueo mayor de un metro y medio, sin huecos en los laterales, ni dejando medianerías vistas.

4.1.12 PATIOS

1.- DIMENSIONES Y CHIMENEAS DE VENTILACION

Los patios que proporcionan luz y ventilacion a dependencias e interiores, ademas de estar ventilados, tendran piso impermeable y desague adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifon. Los patios seran de forma y dimensiones para poder inscribir un circulo cuyo diametro no sea inferior a un sexto de la altura del patio. La dimension minima sera de 3 metros, siendo su superficie en metros cuadrados igual a la altura del patio en metros lineales. Esta altura se referira a la total del edificio.

Se aceptan los patios mancomunados para el cumplimiento de la condicion referente a sus dimensiones minimas de planta.

Los patinillos de retrete y baños para ventilacion tendran una superficie minima de 1 metro cuadrado con lado minimo de 0,80 metros, permitiendose, no obstante, su sustitucion por chimeneas de ventilacion.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

2.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Se considera como fondo maximo edificable veinte metros.

Se permitira una mayor ocupacion de las plantas bajas, siempre que se trate de construcciones auxiliares de la actividad agropecuaria permitida.

4.2 CONDICIONES DE SEGURIDAD

4.2.1 PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

1.- SALIDA AL TEJADO

Todas las casas tendran una salida facil al tejado, independiente de toda habitacion cerrada y proxima a las escaleras generales. Se recomienda no se coloque esta salida en la primera cruzia, y en caso de no poder atender esta recomendacion, se adoptaran las precauciones de seguridad necesarias para las personas que hayan de utilizarlas en caso de incendios.

2.- CHIMENEAS, HOGARES Y HORNOS

Se prohíbe sacar los humos de las chimeneas por las paredes de fachada. Ninguna chimenea, cualquiera que sea su clase, podra adosarse en pared medianera. Cada hogar tendra una subida de humos independiente.

Todo hogar y horno de cocina debera estar completamente aislado de todo material combustible y separado de las paredes medianeras por tabiques de ladrillo, dejando un hueco entre este y la pared de 0,05 metros minimo.

Todo conducto de chimenea debera salir por el tejado y elevarse por lo menos un metro por el punto mas alto de cualquier edificio colindante.

3.- CONDUCTORES DE HUMOS DE IMPORTANCIA

Los conductores de humos de hogares de importancia como los que se utilizan en panaderias, hoteles y demas establecimientos industriales, cumplan las prescripciones que indican el reglamento para la instalacion y funcionamiento de industrias.

4.- AISLAMIENTO DE LA CUBIERTA

Sobre el ultimo piso destinado a habitacion debera instalarse una camara aislante, o utilizarse materiales que sean tecnicamente suficientes para producir un aislamiento eficaz.

5.- DERRIBOS Y TRANSPORTES DE ESCOMBROS

Los derribos y transportes de escombros se haran previa adopcion de las preparaciones necesarias para evitar el ruido, levantamiento de polvo y proyecciones de materiales.

6.- ANDAMIAJES

La construccion de los andamios y medios auxiliares de todo genero se haran bajo la direccion de los facultativos competentes

Se solicitara y obtendra del Sr. Alcalde la debida autorizacion para instalarlos, adoptandose para la seguridad de los obreros y transeuntes las debidas precauciones, ajustandose totalmente a la legislacion vigente sobre la materia.

7.- VALLADO DE OBRAS Y DERRIBO

No se practicara ninguna obra de nueva planta o de reforma de fachada ni de derribo, sin haber construido antes una valla o cerca de precaucion de dos metros de altura, de madera, ladrillo u otro material y a la distancia maxima de dos metros sin rebasar la linea de bordillo de la acera.

Si por circunstancias especiales el establecimiento de la valla impidiera el transito de peatones, se fijaran las caracteristicas de la valla por el Tecnico Municipal, pudiendo ordenar su desaparicion total en el momento que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuado las obras en las plantas superiores, previa la colocacion de un andamio volado o redes de material resistente que impida la caida de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

La concesion de vallas se entiende siempre de caracter provisional, en tanto duro la obra. Desde el momento que transcurre un mes sin dar comienzo las obras o se mantenga interrumpida, debera suprimirse la valla y dejar libre la acera al transito publico, adoptando con cargo del propietario las medidas o precauciones de seguridad que sean procedentes.

4.3 CONDICIONES DE HIGIENE

1.- Todas las viviendas, deberan tener fachada a la via publica - patio interior, en las condiciones del apartado 4.1.12 (2), espacio libre en ordenaciones de bloques aislados o patio abierto a fachada.

2.- Las paredes de fachada y medianeras que queden al descubierto de los edificios que se destinan a vivienda no podran tener un espesor inferior a 0,15 m., ya sean macizas o huecas, y si su espesor no excede del indicado, deberan, ademas, protegerse con un tabique que deje una camara de aire.

3.- Para que la planta baja pueda ser habitable, debera tener un pavimento elevado por lo menos, 0,20 m. sobre el nivel del terreno exterior, ya sea de la via publica, espacio libre, patio o jardin, y estar aislada del terreno natural por una camara de aire a lo menos de 0,15 m. de altura libre, o mediante un macizo impermeable de 0,20 m. de espesor.

No se permitira la construccion de viviendas en sotanos, a menos que, aun teniendo tal consideracion por razon de la rasante de la acera, no la tubieran por razon del terreno natural que se conserva en la parte posterior del solar. En este caso debera reunir las condiciones de aislamiento a que se refiere el parrafo anterior.

4.- La distribucion interior de las viviendas debera ser tal que

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

CORTA DE ANDALUCIA

todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas. A tal efecto, los edificios, tendrán patios en el número que precisen. La habitación principal de estar (comedor, cocina-comedor, comedor-estar o sala de estar) tendrá luz y ventilación directa por la calle o patio interior según apartado 4.1.12 (2).

La composición mínima de cada vivienda debe comprender las siguientes dependencias: cocina, comedor, un dormitorio capaz para dos camas, un retrete y la instalación de un lavadero.

En todos los casos, la cocina y el comedor podrán sustituirse por una pieza única: cocina-comedor.

Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán en cuanto a su superficie en planta, lado y volumen, las condiciones siguientes:

Dependencias	Superficie Mínima M ²	Volumen Mínimo M ³
Cocina.....	5,00	12,00
Dormitorio de una cama.....	6,00	14,40
Dormitorio de matrimonio.....	10,00	24,00
Dormitorio de dos camas individuales.....	8,00	19,20
Comedor o sala de estar.....	16,00	38,40
Retrete único.....	1,50	3,60
Lavadero.....	1,50	3,60
Cuarto de baño.....	3,50	7,70
Cuarto de aseo.....	2,00	4,00

5.- Los huecos para eliminación y ventilación de los servicios de higiene cumplirán los siguientes mínimos de superficie:

Retrete con o sin lavabo	0,25 m ² .
Cuarto de baño o aseos	0,40 m ²

Podrán sustituirse por chimenea de ventilación forzada.

En cuanto al resto, tanto para la iluminación como para la ventilación, las aberturas no serán inferiores a 1/8 de la superficie de la planta. En las fachadas y desarrollos de patios, se acotarán los huecos y cifrarán su superficie en las plantas.

Las piezas que no dispongan de luz y ventilación directa mediante abertura de 1/8 de superficie, no podrán tener en planta lados mayores de 1,70 m. a menos que por la disposición de sus espacios libres sea imposible colocar la cama. Solo se admitirán locales in ventilación con libertad de forma y dimensiones cuando pertenezcan a una vivienda con más de cinco piezas habitables, además de cocina y cuarto de aseo.

6.- Las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa en el espacio de cada planta mediante aberturas de 1,00 m². de superficie mínima.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

COMUNIDAD DE ANDALUCIA

baja en todo caso. En vivienda unifamiliar tambien se puede suprimir la iluminacion lateral en las dos ultimas plantas. En todo caso, se permitira luz cenital en escaleras de edificios de hasta cuatro plantas incluida la baja, con la condicion de que en el ojo de las mismas sea inscribible un circulo de 1,10 metros de diametro, asi como que la superficie en planta del lucernario sea como minimo 2/3 de la superficie de la caja de escalera.

7.- El cuarto de aseo debera tener ducha, lavabo y retrete, y su acceso debera ser factible sin pasar por dormitorios ni cocinas. Si dicho acceso debiera efectuarse a traves del comedor o de la cocina-comedor, habra de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta de paso. El retrete no se podra instalar en las cajas de escalera ni en lugares comunes a varias viviendas. Todos los retretes estaran dotados de sifon hidraulico u otro cierre inodoro y descarga de agua.

8.- Las aguas pluviales se recogeran por medio de canalones. La vertiente de las aguas pluviales deberan dirigirse al interior del edificio, o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada, protegido en su 2 ultimos metros. Se exceptuan de esta condicion los balcones y voladizos de menos de 1 m. saliente.

9.- Las aguas pluviales, al igual que las sucias, procedentes de edificaciones, se conduciran al alcantarillado publico por medio de un sistema de alcantarillado

Donde no exista alcantarillado para evacuar las aguas contaminadas podra el Ayuntamiento permitir la utilizacion de pozos absorbentes previa depuracion biologica de las mismas mediante fosa septica, o prohibir la edificacion, con arreglo a las condiciones de cada sector y a la importancia de cada caso.

10.- Queda terminantemente prohibido el vertido directo de aguas residuales al exterior, sin las condiciones anteriormente expuestas.

11.- Se prohíbe la salida de los humos, gases y vapores al exterior por las fachadas y patios de todo genero, si no son llevados por conductos apropiados hasta una cierta altura, la cual vendra determinada por el destino del hogar, elevacion de las construcciones proximas y distancia a las mismas, tal como se fijan en estas Normas.

- A) Los correspondientes a estufas, cocinas y chimeneas de uso domestico individual y calderas de calefaccion para una sola vivienda o locales con volumen hasta 1000 m³.
- B) Los pertenecientes a cocinas de uso colectivo, quemadores de basuras y calderas de calefaccion central para edificios destinados a viviendas o oficinas.
- C) Los de calefaccion de locales industriales de mas de 1000 m³., de capacidad y cualquier otra instalacion que emite humos, vapores o gases.

La salida de humos de toda chimenea debera elevarse, como minimo, a la altura que se especifica a continuacion:

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- a) La salida de humos de las chimeneas de categoria A, debera hallarse por encima de cualquiera de los diedros que se puedan formar por cada uno de los planos horizontales situados a 2 m de altura sobre las cubiertas de los edificios que la rodean y los correspondientes planos que con pendiente de 1 de base por 1 de altura, sus aristas disten en horizontal 2 m del borde del edificio respectivo.
- b) La salida de humos de las chimeneas de categoria B deberan situarse por encima de diedros, analogos a los del apartado A cuyo plano horizontal se hallara a 2,50 m de altura, la altura sera de 1 por 1 y la arista distara de 5 m horizontalmente del borde.
- c) Para estos conductos de humos regiran las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las Ordenanzas de instalacion industriales.

Los conductos de humo correspondientes a las categorias A y B durante su funcionamiento de regimen no podra admitir humos de capacidad superior a la prevista con el numero 1 de la escala de Ringelman.

Al solicitarse el permiso de construccion de un edificio, en el que deba disponerse una chimenea de la categoria C, debera indicarse detalladamente las caracteristicas constructivas de utilizacion de la misma y sera preceptivo el informe favorable de los servicios industriales.

12.- Cada hogar tendra un conducto de humos independiente que no podra alojarse en las paredes medianeras; debera separarse de estas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habra de alejarse especialmente de todo material combustible. No obstante, se admitira el tipo Shunt o similar.

Sera obligacion del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario.

La evacuacion de humos debera realizarse de forma que no se depositen particulas solidas en las proximidades de la chimenea.

4.4.2 NORMAS DE CONSERVACION DE VALORES ARQUEOLOGICOS O HISTORICO-ARTISTICOS.

1.- Cuando se produzcan hallazgos de interes arqueologico, historico o artistico, las licencias otorgadas se consideraran extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudacion de las obras, sera precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgara previos los asesoramientos pertinentes.

2.- Si la naturaleza de los descubrimientos los requiriese, podra el Ayuntamiento proceder a la expropiacion de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboracion del Ministerio correspondiente.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

3.- Seran objeto de atencion especial las obras de reforma interior, demolicion, recalzo o poceria, que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interes.

El agua que se extraiga de los pozos solo podra destinarse a usos industriales y no potables, salvo que se obtenga certificado de salubridad para usos domesticos de los Servicios Sanitarios del Ayuntamiento.

4.4 CONDICIONES ESTETICAS**4.4.1 NORMAS DE ESTETICA**

1.- El fomento y defensa del conjunto estetico de la ciudad correspondiente al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuacion que le afecte debera sujetarse a su criterio, que se acomodara a lo establecido en la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podra denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiesteticas.

2.- La tramitacion de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobacion, por el Servicio municipal que corresponda, si la obra, instalacion o actividad de que se trate se halla afectada esteticamente, ya sea por sus propias caracteristicas o por estar comprendida en algun recinto historico, artistico, arqueologico o estetico, o en sus zonas de influencia, en cuyo caso debera ser objeto de atencion especial por dicha Dependencia, que informara sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibicion. Estas condiciones podran referirse TANTO al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas COMO a la composicion y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

4.5 CLASE DE OBRAS**4.5.1 CLASIFICACION**

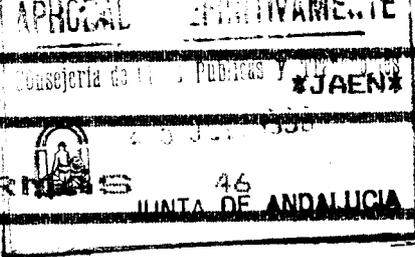
Las obras a ejecutar en los terrenos afectados por el plan, se clasifican en:

1. Obras de nueva planta.
2. Obras de reforma.
3. Obras menores.
4. Obras de conservacion o rehabilitacion.
5. Pequeñas construcciones.
6. Andamios y vallas.

Se entenderan por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilizacion de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudacion de obra interrumpida.

Por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliacion de edificios existentes.
- b) Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribucion o a la estructura.
- c) Construcccion de miradores.



NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

- d) Reforma de huecos de fachada.
- e) Mejora y pintura de fachadas, siempre que sea necesaria la colocacion de andamios fijos.
- f) Portadas de establecimientos comerciales.
- g) Obras de consolidacion, apeo o demolicion.

Por obras menores, aquellas que, sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, pueden variar la distribucion o decoracion de un edificio.

Por conservacion de fincas, las que tienden a conservar total o parcialmente la finca, tanto en su aspecto edificativo como de instalaciones y acabados.

4.5.2 OBRAS DE NUEVA PLANTA

Para ejecutar una nueva construccion, habran de pedirse previamente las alineaciones y rasantes, uso y volumen de la edificacion y tira de cuerdas. Se solicitaran del Ayuntamiento las lineas oficiales expresando el uso que ha de darse a la nueva construccion y acompañando un plano de situacion del solar a escala no menor de 1:2000, pudiendo exigir el Tecnico municipal un plano de mayor escala si fuera necesario. En todo caso, llevara las cotas de distancias de solar a las esquinas de calles inmediatas.

Al determinar la oficina municipal la alineacion y rasante solicitadas, en un plazo de 15 dias como maximo, fijara asimismo si es o no es conforme el uso solicitado, consultando para ello, si fuera preciso, con la Inspeccion de Industria, a fin de que establezca la clasificacion que corresponda, o en que condiciones puede serlo con arreglo a la ordenanza de uso y volumen a emplear.

Todas las obras de construccion de edificios de nueva planta, cualquiera que sea su importancia, habran de ser dirigidas e inspeccionadas por tecnicos de competencia legal, con arreglo a las disposiciones en vigor.

4.5.3 OBRAS MENORES

La solicitud de licencia para la ejecucion de obras menores ira acompañada siempre de una memoria justificativa, y en el caso de que se construyan tabiques, se acompañara de los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higienicas en que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras.

En edificios que no reunan las condiciones higienicas minimas establecidas en las presentes Normas para edificios existentes, las obras que suponen una reforma de distribucion cumplan las condiciones señaladas en el Capitulo correspondiente. En este caso, se dara cuenta al Ayuntamiento de la terminacion de las obras.

4.5.4 OBRAS DE CONSERVACION

Los propietarios de cualquier clase de edificios tienen la obligacion de conservar las partes de la construccion de los mismos en perfecto estado de solidez, salubridad, higiene y ornato. Las fachadas y medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

via publica, y los paramentos de los patios de luces, se conservaran en buen estado, limpiandolos, revocandolos y pintandolos o blanqueandolos, siempre que por su mal estado asi lo dispuesiese la Alcaldia, previo informe de la Seccion de Arquitectura.

Los propietarios de los edificios que tengan valor artistico, arquitectonico o simplemente historico, quedan obligados a velar por la buena conservacion de los mismos en los terminos exigidos por la legislacion en vigor.

Cuando los organos municipales, como consecuencia del informe del Tecnico Municipal, estimen necesario que algun propietario mejore las condiciones de ornato de algun edificio, se lo comunicara al interesado, dandole un plazo prudencial propuesto por el Tecnico para que pueda efectuarlas. Si transcurrido este plazo no lo hiciera, ni alegase motivo justo, se llevara a cabo por el Municipio, que se reintegrara de los gastos ocasionados.

El propietario que estime injustificadas las exigencias de mejora en el ornato de sus edificios, podra oponerse a su ejecucion presentando en el plazo de quince dias, contado desde la notificacion del acuerdo municipal, un informe suscrito por un arquitecto superior, en el que se hagan constar las razones pertinentes. Si el tecnico municipal no se conformase con el alegato del arquitecto superior del propietario, se nombrara un perito tercero por sorteo, celebrado entre los Arquitectos superiores colegiados en la localidad, a excepcion de los que ejerzan cargo en el Ayuntamiento. El dictamen del perito tercero se evacuara en el plazo de 15 dias, a partir de la fecha de su nombramiento. Los honorarios de este perito se abonaran por mitad entre el Ayuntamiento y el propietario.

Una vez evacuado el informe del perito tercero, el Alcalde fijara de acuerdo con los tecnicos municipales, el plazo que se ha de dar al propietario para la ejecucion de las obras que, en definitiva, se estimen necesarias, segun este ultimo informe, y si transcurrido el plazo no las efectuan, se llevaran a cabo por el Municipio en la forma establecida en este mismo articulo, sin perjuicio de los recursos pertinentes que pueda interponer el interesado.

Las autoridades municipales podran ordenar la practica de obras que mejoren las condiciones de salubridad de algun edificio previo informe de la Inspeccion Municipal de Sanidad, y atendiendose a las disposiciones pertinentes.

4.5.5 PEQUERAS CONSTRUCCIONES

1.- Pabellones en el interior de los solares la construccion de pequenos pabellones de una sola planta, no adosandose a las medianerias ni a las fachadas, destinados a viviendas de guardas o a depositos de objetos, materiales, elementos de construccion, etc., propiedad del dueño del solar, siempre que no constituyan industria o comercio, y siempre con caracter provisional. Se observaran las prescripciones de proteccion contra incendios.

Las distancias minimas a medianerias seran de tres metros y a la linea de fachada seis.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



La altura minima de luz interior sera de tres metros y la maxima de cuatro.

En estos casos se autorizara la construccion de entramado de madera, siempre que las alturas, superficies edificadas y uso sean las consentidas en la zona.

2.- QUIOSCOS EN LA VIA PUBLICA

En las vias publicas podran autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulacion, a la estetica urbana o a la salubridad publica.

La concesion habra de solicitarse del Ayuntamiento acompañando:

Un plano de situacion en la calle, referido a las fincas mas proximas.

Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador; de alzado por cada frente distinto; una seccion vertical y una Memoria.

La estructura sera siempre de material incombustible. Las dimensiones maximas en planta y altura seran marcadas por la Seccion de Arquitectura. Si el Ayuntamiento tuviera modelos aprobados, debera adoptar el que corresponda al emplazamiento y condiciones de cada uso. Si el uso a que se destina es la expedicion de articulo de comer y de beber, tandra acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener condiciones, no podra destinarse a tales usos.

4.5.6 VALLAS Y ANDAMIOS

1. Precauciones de seguridad.

Para comenzar una obra, de cualquier naturaleza que sea, se tomaran las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeuntes, y caso necesario, la Alcaldia intervendra dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

2. Vallas

En los frentes de los solares donde existen obras de derribo, de reparacion o de nueva planta, se dispondran vallas con una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeuntes.

La Alcaldia, de acuerdo con el Tecnico Municipal, determinara las condiciones en que hayan de establecerse, impidiendo el transito de carruajes, en uno o en los dos sentidos, cuando fuera necesario.

En las calles comerciales o de mucho transito podran establecerse las vallas en las condiciones citadas en los articulos anteriores, mientras se trabaje en la fachada de la planta baja del edificio, bien sea por derribo, por reforma o por nueva construccion. Para el

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

resto de las obras se dispondran los andamios formando pasos cubiertos en la anchura correspondiente a las aceras, con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedaran a 60 cms. de las fachadas, y de ser posible, por la naturaleza de la obra, se suprimiran, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan sus accesos.

3. Deposito de escombros o materiales.

No se permite en general depositar escombros, tierras ni materiales de construccion en la via publica. Unicamente cuando en la obra en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podra ocuparse la via publica con escombros, tierras o materiales de construccion, previa la obtencion de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningun caso se autorizara le deposito de escombros tierras o materiales de construccion en la via publica, ocupando mas de seis metros cuadrados de pavimento, ni la obstruccion de mas de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el transito de carruajes. Los frentes de las obras haban de quedar diariamente bien barridos y limpios.

4. Andamios

La construccion de andamios de cualquier categoria necesitara direccion de Tecnico competente quien adoptara libremente los medios que su practica y conocimientos le aconsejen, para garantizar la seguridad de los obreros y transeuntes.

Los andamios deberan ir provistos de antepechos, cuya altura minima sea de un metro, que se compondra de un pasamanos de hierro, madera o cuerda, y de un rodapie de 25 cms. por lo mes, para evitar que los materiales puedan caer a la calle, ajustandose al Reglamento vigente.

Las tablas o tablones que formen el piso de los andamios estaran sujetos de modo que no puedan moverse ni bascular al pisar sobre ellos. Para evitar la caida entre los andamios y la fachada, se colocaran planchas de tablones en los espacios entre balcones del piso inmediato inferior al que se esta trabajando. Se evitar la acumulacion de materiales en los andamios, y su peso, asi como el de los aparatos de cualquier clase que se coloquen sobre ellos, se tendra en cuenta para el calculo de su estabilidad y resistencia.

5. Andamios colgados.

Los pescantes de los andamios colgados estaran contruidos preferentemente por vigas de hierro laminado con seccion conveniente para que de un coeficiente de seguridad no menor de un quinto de la carga de rotura calculada prudencialmente por el estado en que se encuentra el referido material. A falta de estos pescantes de hierro, se podra emplear madera, siempre que sea sana y que su coeficiente de seguridad sea el indicado.

Todos los elementos como palomillas de balson, tablonajes, cables, cadenas, poleas, herrajes, polipastos, etc., deberan ser de

26 JUL 1988 AEN*

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

dimensiones y naturaleza capaces para resistir los esfuerzos que hayan de soportar.

Las cuerdas de suspension seran de cañamo en buen estado y dimensiones apropiadas. Tambien se podran emplear alambres, cadenas, hierros redondos o planos, siempre que se obtenga como coeficiente de seguridad la quinta parte de su carga de rotura.

6. Reconocimiento previo.

No se podra hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados, sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra legalmente autorizado y si que este extienda un certificado, en escrito dirigido a la Autoridad municipal, de que cumple las condiciones generales de seguridad. Estos certificados seran visados por los tecnicos municipales sin cuyo requisito no podran dar comienzo las obras.

4.5.7 RESPONSABILIDAD Y GARANTIAS**1.- Obligaciones del concesionario de licencia de obras.**

Toda licencia de construccion lleva consigo la obligacion por parte del interesado de abonar cuantos gastos se originen por desperfectos causados en la via publica, aceras, empedrados, pavimentos, cañerias, alumbrado, plantaciones y demas servicios publicos.

2.- Responsabilidades de los tecnicos privados.

Los tecnicos directores de obras e instalaciones quedan, a los efectos de las presentes Normas, en libertad para aplicar los pesos, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de calculo y construccion etc., siendo en todo caso responsables, con arrego a la legislacion general.

Todo tecnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicacion.

4.6 LICENCIAS**4.6.1 OBRAS CON LICENCIA**

Se requiere previa licencia municipal para parcelar o reparcelar terrenos, efectuar movimientos de tierras, levantar nuevas construcciones y ampliar o modificar la estructura o el aspecto exterior o interior de las existentes, utilizar por primera vez los edificios, modificar objetivamente el uso de los mismos, demoler las construcciones, colocar cartelos de propaganda visibles desde la via publica, la corta de arboles en cualquier clase de suelo, realizar ademas actos que señalen los Planes.

Las personas que se propusieren realizar actos sujetos a licencia, tendran derecho a que por el Ayuntamiento se les informe por escrito sobre el regimen urbanistico o, en concreto, sobre el de edificacion, uso de industria, etc., correspondiente a una finca o sector, en los terminos previstos en la Ley.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



4.6.2 CEDULA URBANISTICA

Como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal, se podrá crear LA CEDULA URBANISTICA de terreno o edificio.

Las cédulas urbanísticas se expedirán previa solicitud del interesado, presentando en el Registro General de este Ayuntamiento, en la que se describiera detalladamente la finca de que se trata, con indicación de los datos necesarios para su identificación con los asientos del Registro de la Propiedad. A la solicitud se acompañara un plano a escala 1:500, en el que se graficara la configuración del inmueble, su longitud de fachada y su situación respecto a las vías públicas o de particulares, reflejando literaria y gráficamente el régimen de edificación y uso del predio de que se trate.

El Ayuntamiento podrá exigir la cédula urbanística para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

4.6.3 CADUCIDAD DE LICENCIAS

La licencia otorgada caducara si no se empezaron las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas se interrumpieren durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.

4.6.4 LICENCIAS SIN EFECTO

Las licencias quedaran sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberan ser renovadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación y podran serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación. Igualmente quedara sin efecto en los términos del Art. 186 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4.6.5 SOLICITUD DE LICENCIAS

Las solicitudes de licencias de nueva construcción, reforma o ampliación de edificios, se presentaran en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por el propietario o persona por el autorizada, acompañadas del correspondiente proyecto y de un plano de situación a escala no menor de 1:2000, que determine la localización de la finca a que se refiere la licencia.

4.7 NORMAS PARTICULARES DE ZONA-CASCO ANTIGUO

4.7.1 PARCELA

La parcela edificable conservara las dimensiones del parcelario en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

Para actuaciones de remodelación o en construcciones de nueva planta, podran agruparse un máximo de dos parcelas colindantes con fachada a la misma calle, o a calles distintas.

NORMAS 52

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

MAYO 1968

MAYO 1968

4.7.2 ALTURAS

En las edificaciones de nueva planta y ampliaciones, la altura máxima permitida, será la indicada en los planos de aplicación de Normas.

4.7.3 APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento máximo de la parcela será del 100% de su superficie.

4.7.4 ALINEACIONES

Las nuevas construcciones conservarán las alineaciones existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

4.7.5 TIPOLOGIAS

Se conservarán las tipologías tradicionales. La incorporación de nuevas tipologías, se hará de acuerdo con los artículos anteriores.

4.7.6 COMPOSICION

La composición de las fachadas de las edificaciones de nueva planta, se realizará teniendo presente la integración de la misma en la calle, plaza o conjunto urbano del que forme parte.

4.7.7 ALTURA DE LOS FORJADOS

La altura libre de suelo a techo, no podrá ser inferior a 2,75 metros. En las nuevas construcciones se procurará adaptar las alturas de las construcciones colindantes, con el fin de igualar las líneas de cornisa de la calle.

4.7.8 NUMERO DE HUECOS

Los huecos de las fachadas, se abrirán de manera que la relación entre la superficie de vanos y huecos sea similar a los de las construcciones colindantes o próximas.

4.7.9 PROPORCION DE HUECOS

Los huecos guardarán las proporciones de los edificios colindantes.

4.7.10 VUELOS

Los vuelos en balcones y terrazas, serán similares a la generalidad de los vuelos de la calle donde se ubique la nueva edificación.

Los cuerpos volados no podrán superar los 40 centímetros de vuelo.

Los vuelos se separarán de la medianería un mínimo de la superficie volada.

No se permiten cuerpos volados cerrados por mampostería o albañi-

APROBADO DEFINITIVAMENTE

NORMAS SUBS.
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO



26 JUL 1988

JUNTA DE ANDALUCIA

leria.

4.7.12 ZOCALOS

Al igual que en el caso anterior, este elemento se realizaran en base al catalogo de soluciones existentes en la zona, procurando que el zocalo forme parte del muro de cerramiento de la construccion.

Se prohíbe expresamente el uso de estos materiales de revestimiento: terrazos, azulejos y baldosas.

4.7.13 ANTEPECHOS

Los antepechos de las terrazas y azoteas tendran un tratamiento macizo o hueco, segun la zona donde se ubique el edificio, siempre en consonancia con los antepechos existentes en construcciones colindantes o proximas.

4.7.14 BAJANTES

Las bajatas de pluviales podran estar vistas en las fachadas, e igualmente podran aparecer los canalones de recogida de aguas cuando la cubierta del edificio se organice con cubierta inclinada sin antepecho.

4.7.15 TEXTURAS

Se utilizaran las terminaciones de paramentos utilizados tradicionalmente en las construcciones de la zona. Estas podran ser de piedra en sillares o aplacada, ladrillo visto o fabricas, enfoscados y enlucidos para pintar. No se admiten como terminacion de fachada los revestidos ceramicos vidriados ni los fibrocementos.

4.7.16 COLOR

Se permiten uno o varios colores cubriendo la totalidad de la fachada o combinando los distintos elementos de la misma.

Se tendera a utilizar la gama de colores o tonos utilizados en la calle o en el entorno donde se ubica la edificacion. Los tonos seran preferentemente claros. Se prohiben las pinturas brillantes.

4.7.17 TECNICAS CONSTRUCTIVAS

Se permiten todas las tecnicas constructivas, subordinando el empleo de las mismas a un resultado compositivo y plastico que cumpla los articulos anteriores.

4.7.18 MATERIALES

Se podran usar todos los materiales, tanto en estructuras como en cerramientos y revestimientos, con las limitaciones fijadas en los articulos anteriores.

4.7.19 CUBIERTAS

Se permiten las cubiertas de teja arabe y las azoteas o terrazas

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

planas de ladrillo u otro revestimiento usado en la zona.

Se prohíben las cubiertas con terminacion de fibrocemento y laminas impermeabilizantes vistas.

Las terrazas y azoteas tendran antepecho de obra con un retranqueo minimo de 1 m con cubricion de teja.

4.7.20 CARPINTERIA DE VENTANAS

Podran ser de madera para pintar, madera vista, acero o chapa para pintar. Las carpinterias de aluminio en su color, se prohíben expresamente. Caso de utilizar este material, se hara con terminacion de anodizado en color distinto del material original.

4.7.21 CARPINTERIA DE PUERTAS

Se podran utilizar puertas de madera vista o pintada.

Se prohíben las puertas metalicas en entradas principales de las edificaciones. Se autorizan en entradas de garajes o anexos.

Las puertas cristaleras podran ser metalicas pintadas. Se prohíben las puertas cristaleras de aluminio en su color.

4.7.22 REJAS Y BALCONES

Seran de acero, hierro forjado, pletina o cuadradillos para pintar.

4.7.23 MEDIANERIAS

Las medianerias deben ser tratadas como fachadas. No se permiten medianerias revestidas de materiales inadecuados para su uso en fachadas.

Se prohíben las medianerias revestidas de chapa metalica, fibrocemento y tela asfaltica.

5 NORMAS DE GESTION**5.1 SUJETOS DE LA GESTION URBANISTICA EN EL MUNICIPIO**

1.- El Ayuntamiento podra asumir la gestion urbanistica a traves de sus organos de gobierno ordinarios o constituir Gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podran igualmente crear organos especiales de gestion. Fundaciones publicas de servicios. Sociedades, o utilizar las demas modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interes para su poblacion, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podra constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanisticas colaboradoras, asumiran las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecucion de este. las Entidades urbanisticas colaboradoras podran igualmente realizar tareas de conservacion y administracion de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

5.2 CONSORCIOS URBANISTICOS**5.2.1 CONSTITUCION Y REQUISITOS**

Las Administraciones publicas podran consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestion y ejecucion de actividades urbanisticas. A dichos consorcios se podran incorporar particulas, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuacion.

Para la constitucion definitiva del Consorcio se requerira:

- a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en comun este dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislacion que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

5.2.2 OBJETO

Los consorcios urbanisticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promocion urbanistica de areas, zonas o poligonos determinados.
- b) Abordar la formacion y ejecucion de Planes Parciales o especiales y programas de actuacion urbanistica.
- c) Unificar tareas de gestion del desarrollo urbanistico de areas o poligonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecucion del planeamiento, colaborando con la Administracion o

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

JUNTA DE ANDALUCIA

Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.

- d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones
- f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

5.2.3 ACTIVIDADES

Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

Los Entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos pero si se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

5.3 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

5.3.1. DEFINICION

Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compesación.
- b) Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- c) Las Entidades de conservación.

Las Entidades urbanísticas colaboradoras, se regiran por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compesación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II de dicho Reglamento para la conservación de las obras de urbanización.

5.3.2. CONSTITUCION DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA.

La constitución de las Juntas de Compesación y de las Asociaciones

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

nes administrativas de propietarios en el sistema de cooperacion se acomodaran a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuacion.

Las Entidades de conservacion de las obras de urbanizacion podran constituirse como consecuencia de la transformacion de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el numero anterior, especificamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecucion de las obras de urbanizacion.

Sera obligatoria la constitucion de una Entidad de conservacion siempre que el deber de conservacion de las obras de urbanizacion recaiga sobre los propietarios comprendidos en un poligono o unidad de actuacion en virtud de las determinaciones del Plan de ordenacion o bases del programa de actuacion urbanistica o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pretencion a la Entidad de conservacion sera obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ambito territorial.

5.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

5.4.1. EN SUELO URBANO

1. Podra edificarse cuando los terrenos adquieran la condicion de solar o cuando se asegure la ejecucion simultanea de la urbanizacion y de la edificacion.

Sin embargo, podran autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminacion quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en los articulos 46.2 del Reglamento de Gestion Urbanistica y 83.3 parrafo 1 de la Ley del Suelo, mediante inscripcion en el Registro de la Propiedad.

2. Para autorizar en suelo urbano la edificacion de terrenos que no tengan la condicion de solar y no se incluyan en poligonos o unidades de actuacion, sera preciso, como garantia de la realizacion de las obras de urbanizacion:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificacion y urbanizacion simultaneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislacion local, en cuantias suficientes para garantizar la ejecucion de las obras de urbanizacion, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construccion hasta tanto no esten concluidas las obras de urbanizacion y a establecer tal condicion en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzara no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios publicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado publico y pavimentacion de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y varias que esten en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanizacion simultaneo a la edifica-

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

CANTON DE ANDALUCIA

cion comportara la caducidad de la licencia sin derecho a indemnizacion, impidiendose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportara la perdida de la fianza depositada.

3. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en poligonos o unidades de actuacion podran, asimismo, solicitar licencia de edificacion antes de que adquieran la condicion de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiesen ganado firmeza, en via administrativa, el acto de aprobacion del proyecto de reparcelacion o de compensacion, si uno u otro fuesen necesarios para la distribucion de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realizacion de las obras de urbanizacion la Administracion considere previsible que a la terminacion de la edificacion la parcela de que se trate contara con todos los servicios necesarios para tener la condicion de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construccion hasta tanto no este concluida la obra de urbanizacion y a establecer tal condicion en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitira la ocupacion de los edificios hasta que no este realizada totalmente la urbanizacion que afecte a dichos edificios y esten en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energia electrica y las redes de alcantarillado.

5.4.2. EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable, en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanizacion, no se podra edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podran realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de caracter provisional a que se refiere el articulo 58.2 de la Ley del Suelo.

Podra edificarse en esta categoria de suelo, previa aprobacion del Plan Parcial y Proyectos de Urbanizacion correspondientes, antes de que los terrenos esten totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados para el suelo urbano.

5.5 CESIONES OBLIGATORIAS

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuacion urbanistica estan obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo y Reglamentos para cada uno de los tipos y categorias de suelo en los terminos que resulten de las NORMAS SUBSIDIARIAS y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en el suelo urbano se haran en favor del Municipio y consistiran en la total superficie de

terrenos destinados a viales, parques, jardines publicos y Centros de Educacion General Basica al servicio del poligono o unidades de actuacion correspondiente, segun las localizaciones preferenciales o emplazamientos señalados en el Plan.

3. En suelo urbanizable las cesiones obligatorias y gratuitas se haran en favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad urbanistica actuante y seran las siguientes:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines publicos, zonas deportivas y recreo y expansion, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalacion y funcionamiento de los restantes servicios publicos necesarios.

b) En todo caso, el suelo edificable correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento que resulte de los establecidos en cada Plan Parcial.

4.- La Administracion actuante esta obligada a afectar a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesion obligatoria que recaen sobre los propietarios.

El suelo destinado, segun el Plan, a dominio y uso publico y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio publico no podran cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.

En todo caso debera tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso publico anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecucion del Plan, se entenderan sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecucion del Plan, la Administracion percibira el exceso, en la proporcion que corresponda, en terrenos edificables.

5.7 COSTES DE LA URBANIZACION

1.- Los propietarios de terrenos afectados por una actuacion urbanistica estaran obligados a sufragar los costes de la urbanizacion en proporcion a la superficie de sus respectivos terrenos.

2.- El importe de las obras de urbanizacion que corre a cargo de los propietarios de un poligono o unidad de actuacion comprendera los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyendose en ellas las de explanacion, afirmado y pavimentacion de calzadas, construccion y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la via publica para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporcion que afecte a la unidad de actuacion o poligono.

c) Suministro de agua, en el que se incluiran las obras de capta-

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

cion cuando fueran necesarias, distribucion domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energia electrica, incluidas conduccion y distribucion, y alumbrado publico.

e) Jardinaria y arbolado en parques, jardines y vias publicas.

3.- Los particulares afectados por obras de urbanizacion en un poligono o unidad de actuacion podran reintegrarse de los gastos de instalacion de las redes de abastecimiento de agua y energia electrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte, que segun la reglamentacion de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costos de instalacion se acreditaran mediante certificacion expedida por la Administracion actuante.

4.- Correran igualmente a cargo de los titulares de terrenos, la indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecucion del plan, asi como las indemnizaciones derivadas de destruccion de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Tambien sera de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el poligono o unidad de actuacion correspondiente el coste de redaccion y tramitacion de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanizacion y el importe total de los gastos de reparcelacion o compensacion.

Si existe acuerdo entre la Administracion y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos reseñados en el presente articulo podra realizarse cediendo estos a aquella, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporcion que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedara determinado en el propio acuerdo.

5.8 CONSERVACION DE LA URBANIZACION

1.- La conservacion de las obras de urbanizacion y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios publicos seran de cargo de la Administracion actuante, una vez que se haya efectuado la cesion de aquellas.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedaran sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el poligono o unidad de actuacion a dicha obligacion, cuando asi se imponga por el Plan Parcial de Ordenacion o resulte expresamente de disposiciones legales.

3.- La participacion de los propietarios es la obligacion de conservacion y mantenimiento de las obras de urbanizacion, dotaciones e instalaciones de los servicios publicos, cuando no este a cargo de la Administracion actuante, se determinara en funcion de la participacion que tuviesen fijada en la Junta de Compesacion, en el proyecto de reparcelacion o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservacion.

NOTAS 26 JUL. 1988
61

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regimenes de propiedad horizontal, la contribucion y mantenimiento se determinara por la cuota de participacion con relacion al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

5.9 REPARCELACION

1.- La reparcelacion tiene por objeto:

- a) La distribucion justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenacion urbanistica.
- b) La regularizacion de las fincas para adaptar su configuracion a las exigencias del planeamiento.
- c) La situacion sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificacion del aprovechamiento establecido por el Plan.

2.- Cualquiera de estas finalidades justifica por si sola la reparcelacion, aunque no concurren las obras.

3.- La distribucion justa de los beneficios y cargas de la ordenacion sera necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanisticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

4.- No sera necesaria la reparcelacion en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del poligono o unidad de actuacion pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensacion o de expropiacion.
- c) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran anteriormente.
- d) Cuando se trate de la ejecucion de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio economico entre los propietarios.
- e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.

5.9.2 REQUISITOS FORMALES

1.- La reparcelacion presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecucion se realiza.

2.- El plan que se ejecute puede ser:

- a) La Norma Subsidiaria Municipal completada en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.
- b) Un plan especial, si para su ejecucion fuere procedente la reparcelacion.

NORMAS SUBS. DE SANTISTEBAN DEL PUERTO

c) Un plan parcial en los demas casos.

