

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente 10-188-06, por el que se aprueba definitivamente el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Larva (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 9 de enero de 2007 por la que se aprueba definitivamente el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Larva (Jaén).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

Resolución de 9 de enero de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-188-06, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias, el Plan General de Ordenación Urbanística de Larva (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 9 de enero de 2007, examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Larva, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento vigente para el término municipal de Larva está constituido por la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) aprobada definitivamente el 4.11.83. Se realizaron varias modificaciones posteriores aprobadas definitivamente en las fechas 5.3.99, 21.3.02 y 16.5.02.

Segundo. Que el Ayuntamiento Pleno de Larva, con la mayoría legal de miembros, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente en sesión celebrada el 12.2.2003, sometiendo a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Tercero. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones, el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 16.11.2005, por lo que, una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. Los objetivos y criterios de ordenación son:

1. Optar por un modelo y solución de ordenación para poner en valor la ciudad existente, realizar una adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, integrar los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada, buscar funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras, preservar el proceso de urbanización de determinados terrenos (los colindantes con el dominio público natural, los excluidos por algún instrumento de ordenación del territorio, en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, etc., los que presenten riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada).

2. Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

3. Atender a demandas de vivienda social y obras de interés público.

4. Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.

5. Ubicar dotaciones y equipamientos de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.

6. Propiciar la mejora de la red de tráfico.

Segundo. En cuanto al contenido sustantivo de la propuesta cabe destacar los siguientes aspectos.

Se proponen 9 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:

- UE-1: Superficie: 1.456 m². Ordenanza de aplicación: REX.
- UE-2: Superficie: 2.781 m². Ordenanza de aplicación: REX.
- UE-3: Superficie: 6.483 m². Ordenanza de aplicación: RA.
- UE-4: Superficie: 4.088 m². Ordenanza de aplicación: RA.
- UE-5: Superficie: 3.048 m². Ordenanza de aplicación: RA.
- UE-6: Superficie: 3.840 m². Ordenanza de aplicación: REX.
- UE-7: Superficie: 6.238 m². Ordenanza de aplicación: REX.
- UE-8: Superficie: 4.350 m². Ordenanza de aplicación: CA.
- UE-9: Superficie: 4.970 m². Ordenanza de aplicación: REX.

No se propone la clasificación de Suelo Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable se proponen las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable (S.N.U.) Ruedos Agrícolas. Enclave del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. (SNUEP). El no incluido en Ruedos Agrícolas perteneciente a «Ramblas al Oeste del Guadiana Menor Espacio Protegido de la Provincia».

- Tipos de Suelo no Urbanizable de Especial Protección. SNUEP:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. SNUEP-1.
- Suelo No Urbanizable y Protección Hidrológica. SNUEP-2.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias. SNUEP-3.
- Suelo No Urbanizable de Protección de la Red de Transporte y Comunicaciones. SNUEP-4.

- Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas de Yacimientos Arqueológicos. SNUEP-5.

Tercero. De la comparación de la ordenación vigente con la ordenación propuesta se extraen las siguientes conclusiones:

Suelo residencial:

Uso residencial	Suelo urbano (m ²)		Total (m ²)
	Directo	UE	
Ordenación vigente	122.294	0	122.294
Ordenación propuesta	124.635	37.254	161.889
	+2.341	+37.254	+39.595

La población actual es de 572 habitantes. El número de viviendas 375 y la media de habitantes por vivienda 1,52.

Con la propuesta de ordenación el aumento de viviendas será de 80, para cubrir una proyección futura de ocho años, lo que supone un aumento de 21,33% del número de viviendas y si suponemos la media de 1,52 hab./viv. un incremento de la población de 122 habitantes.

En todas las unidades de ejecución se reserva el 30% para viviendas de protección pública, conforme al artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

En cuanto al suelo industrial, no se varía.

Uso industrial	Suelo urbano (m ²)
Ordenación vigente	44.336
Ordenación propuesta	44.336
	0

Cuarto. En la tramitación del expediente y en relación con el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística facilitado para la Aprobación Definitiva se han observado las prescripciones establecidas en la Ley 7/2002, no obstante cabe hacer las siguientes observaciones a tener en cuenta para el documento definitivo:

A) Memoria general.

- En la página 19 de la memoria de ordenación en el cómputo de zonas verdes de las unidades de ejecución no se incluyen las de las unidades UE-8 y UE-9. Por lo que deberá completarse el cuadro existente con las Unidades de Ejecución.

B) Planos.

Los planos deben completarse con las siguientes determinaciones:

- Para los ámbitos de uso característico residencial, identificación de aquéllos en los que el Plan General establezca la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, siendo recomendable hacer constar el porcentaje del aprovechamiento objetivo destinado a tal fin.

- La delimitación de las distintas Áreas de Reparto que el Plan General establezca en el Suelo Urbano No Consolidado, con la definición del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

C) Normas urbanísticas y ordenanzas.

- En la página 12, en el punto 2. Planes Parciales de Ordenación dice: «... De igual forma el suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado no precisa Plan Parcial», lo que no es correcto, dado que conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, el suelo urbanizable sectorizado requerirá para su desarrollo el correspondiente Plan Parcial.

- En la página 54, en el punto 2. Suelo Urbanizable, si bien en el PGOU no se delimita, se indica que se podrá proceder a la misma mediante su modificación y que se desarrollará mediante planes parciales. Pues bien, en cuanto a los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable se atenderá a lo indicado en el punto anterior según las distintas categorías de suelo.

- En la página 54, en el punto 3.3., en los usos globales también debe incluirse el terciario. Lo mismo sucede en la página 80.

- En las páginas 81 y 93 se hace referencia al uso rústico-natural, los usos globales del suelo serán residencial, turístico, industrial, dotacional y/o terciario.

- En la página 93, en el punto 7, condiciones particulares de las zonas del suelo, dentro del suelo clasificado se distinguen las siguientes zonas:

- Casco antiguo residencial.
- Residencial de expansión.
- Residencial aislada.
- Industrial.
- Unidades de ejecución.

También debe incluirse el dotacional, que posteriormente se desarrolla en dicho apartado y tiene ficha de ordenanza particular, y el terciario, que debe desarrollarse en el apartado 7.

- En la página 107, en el punto 7.6. Unidades de ejecución, en cuanto al desarrollo, se indica que si no existe indicación particular en contra se realizará por el sistema de Compensación como preferente, sin embargo todas las unidades propuestas se desarrollarán mediante el sistema de Cooperación, por lo que deberá aclararse esta contradicción.

- En la página 147, en el punto 5.2. Carreteras y Caminos, también formará parte de la base legal la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en la que se establecen las zonas de protección: De dominio público adyacente, según lo establecido en el artículo 12 de esta Ley, de servidumbre legal, de afección, de no edificación.

- En la página 150, en el punto de redes de energía eléctrica en la base legal se cumplirá con el Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973, éste está derogado, siendo de cumplimiento el Reglamento de Baja Tensión actual.

- En la UE-8 para el desarrollo será necesario la redacción del instrumento de planeamiento correspondiente para localizar el suelo dotacional público.

- Conforme al artículo 58 de la LOUA, el PGOU delimitará para la totalidad del Suelo Urbano no Consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a Sistemas Generales.

- Conforme al artículo 60 de la LOUA, el PGOU determinará mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma establecida en este artículo.

D) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

El PGOU no contiene catálogo de bienes y espacios protegidos, los únicos bienes con los que cuenta el municipio de acuerdo con el tomo de información urbanística son el Ayuntamiento y la Iglesia, así como El Castellón, declarado BIC y las Tejas de los Moros.

Los bienes con los que cuenta el municipio son escasos, por lo tanto no sería necesaria la redacción del catálogo. No obstante, si se considera conveniente su redacción éste se podrá formular y aprobar independientemente.

A los efectos de lo establecido en el artículo 16.3 de la LOUA, relativo a la inclusión del Catálogo en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento, el Catálogo de Bienes Protegidos debe formalizarse como un documento di-

ferenciado, con independencia de su pertenencia al conjunto del Plan General.

Quinto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación que obra en el mismo, cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Sexto. Corresponde la aprobación definitiva del presente instrumento al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de la formulación del planeamiento general del municipio, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, ha resuelto:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Larva, incoado y promovido por su Ayuntamiento, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento cuarto, tras lo cual se remitirá a la Delegación Provincial un texto refundido, previamente convalidado por el Ayuntamiento Pleno, a efectos de su registro y publicación.

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 9 de enero de 2007.- El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

Í N D I C E

Capítulo 1. Determinaciones de carácter general.

- 1.1. Naturaleza, alcance y vigencia del plan.
 1. Ámbito de aplicación.
 2. Vigencia e innovación.
 3. Revisión.
 4. Modificación.
- 1.2. Publicidad del planeamiento.
 1. Consulta directa.
 2. Consultas técnicas.

Capítulo 2. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

- 2.1. Instrumentos de ordenación.
 1. Planeamiento urbanístico.
 2. Planes Parciales de Ordenación.
 3. Planes Especiales.
 4. Estudio de Detalle.
- 2.2. Instrumentos de gestión.
 1. Unidades de ejecución. Delimitación.
 2. Sistemas de actuación.
 - Expropiación.
 - Cooperación.
 - Compensación.
 3. Reparcelación.
 4. Parcelación urbanística.
- 2.3. Instrumentos de ejecución.
 - 2.3.1. Proyectos de urbanización.
 1. Objeto y ámbito.
 2. Documentación.
 3. Redacción y tramitación.
 4. Urbanización y edificación simultáneas.
 5. Condiciones y garantías.
 6. Contenido.
 7. Descripciones técnicas.
 8. Instalaciones.
 1. Abastecimiento de agua.
 2. Evacuación de aguas residuales y pluviales.
 3. Suministro de energía eléctrica.
 4. Alumbrado público.
 5. Red de telefonía.
 9. Pavimentación.
 10. Zonas verdes.
 11. Control sobre los escombros y residuos sólidos.
 - 2.3.2. Proyectos de edificación.
 1. Clases de obras de edificación.
 2. Requisitos básicos de la edificación. Finalidad del proyecto.
 3. Proyecto. Projectista y Director de Obra.
 4. Obras en edificios fuera de ordenación.
 5. Obras en los edificios existentes.
 6. Obras de demolición.
 7. Obras de nueva planta.
 8. Documentación.
 - 2.3.3. Proyectos de actividades e instalaciones.
 1. Definición y clases.
- 2.4. Intervención municipal en el suelo y la edificación.
 - 2.4.1. Determinaciones de carácter general medioambientales.
 - 2.4.2. Licencias urbanísticas.
 - 2.4.3. Control de la ejecución de las obras.
 1. Actuaciones previas.
 2. Vallado de obras.
 3. Acopio de escombros y materiales.
 4. Conclusión de las obras o instalaciones.
 5. Recepción de las obras de urbanización.
 - 2.4.4. Conservación de los bienes inmuebles.
 1. Inmuebles.
 2. Solares.
 - 2.4.5. Declaración de ruina.
 1. Concepto y naturaleza jurídica.
 - 2.4.6. Protección de la legalidad urbanística.
 1. Infracción urbanística.
 2. Inspección urbanística.
 - 2.4.7. Órdenes de ejecución.

Capítulo 3. Régimen urbanístico del Plan General de Ordenación Urbanística.

- 3.1. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
 1. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

- 3.2. Clasificación del suelo según el régimen jurídico.
 1. Suelo urbano.
 2. Suelo urbanizable.
 3. Suelo no urbanizable.
- 3.3. División del suelo en zonas según la calificación urbanística.
- 3.4. Sistemas generales.
 1. Definición y delimitación.
 2. Equipamientos y servicios públicos.
 3. Espacios libres públicos.
 4. Red viaria.
- 3.5. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

Capítulo 4. Normas específicas sobre el tratamiento aplicable a los diferentes tipos de suelo.

- 4.1. Suelo urbano.
 1. Condiciones generales de la edificación.
 2. Definiciones.
 3. Condiciones generales higiénicas.
 4. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.
 5. Condiciones generales estéticas.
 6. Condiciones generales de uso.
 - 6.1. Definición.
 - 6.2. Aplicación.
 - 6.3. Clases de uso:
 - A) Usos globales y pormenorizados.
 - B) Usos característicos compatibles y prohibidos.
 - C) Usos públicos, colectivos y privados.
 - 6.4. Uso residencial.
 - 6.5. Uso industrial.
 - 6.6. Uso terciario.
 - 6.7. Uso dotacional.
 - 6.8. Espacios libres públicos.
 - 6.9. Comunicaciones.
 - 6.10. Uso rústico-natural.
 7. Condiciones particulares de las zonas de suelo urbano.
 - 7.1. Casco antiguo residencial.
 - 7.2. Zona de expansión.
 - 7.3. Edificación unifamiliar aislada.
 - 7.4. Dotacional.
 - 7.5. Industrial.
 - 7.6. Unidades de Ejecución.

- 4.2. Suelo no urbanizable.
 - 4.2.1. Normas generales.
 1. Definición y Régimen Urbanístico.
 2. Tipos de edificaciones.
 3. Condiciones de implantación.
 - 4.2.2. Clases de suelo no urbanizable de especial protección. SNUEP.
 1. Tipos de suelo SNUEP.
 2. Régimen del Suelo no Urbanizable de Especial Protección. SNUEP-1. Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Jaén.
 3. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección Hidrológica. SNUEP-2.
 4. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias. SNUEP-3.
 5. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección de la Red de Transporte y Comunicaciones. SNUEP-4.
 6. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección de Zonas de Yacimientos Arqueológicos. SNUEP-5.

7. Suelo no Urbanizable de Protección de Acuíferos SNUEP-6.
8. Suelo no Urbanizable de Protección de Áreas Esteparias SNUEP-7.
- 4.2.3. Normas particulares de edificaciones.
 1. Edificación agrícola.
 2. Servicios de carreteras.
 3. Edificios públicos.
 4. Instalaciones deportivas y recreativas.
 5. Instalaciones agropecuarias.
 6. Edificaciones industriales.
 7. Actividades extractivas.
 8. Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras.
 9. Vertederos.
 10. Viviendas unifamiliares aisladas.
 11. Infraestructuras.

Capítulo 5. Normas generales de protección.

- 5.1. Vinculación con otras legislaciones.
 1. Objetivos generales.
 2. Protección del territorio.
 3. Protección de los núcleos urbanos.
 4. Protección de la edificación.
- 5.2. Carreteras y caminos.
 1. Base legal.
 2. Dominio público.
 3. Elementos funcionales.
 4. Zona de servidumbre.
 5. Zona de afección.
 6. Línea límite de edificación.
 7. Tramos urbanos y travesía.
 8. Autorizaciones.
 9. Usos permitidos.
- 5.3. Redes de energía eléctrica.
 1. Base legal.
 2. Prohibiciones.
 3. Distancias.
 4. Edificios y elementos de interés.
- 5.4. Aguas y sus cauces.
 1. Base legal.
 2. Zona de servidumbre.
 3. Zona de protección y seguridad.
 4. Prohibiciones.
- 5.5. Flora y fauna.
 1. Base legal.
- 5.6. Medio ambiente.
- 5.7. Patrimonio histórico artístico.
 1. Base legal.
 2. Vinculación con otras legislaciones.

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1. Naturaleza, alcance y vigencia del Plan.
 1. Ámbito de aplicación e interpretación.

En el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se determina el régimen jurídico-urbanístico de la totalidad del término municipal de Larva, su uso y edificación, siendo competencia para su interpretación el Ayuntamiento de Larva.

Para todo lo no previsto en el presente PGOU, será de aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como la legislación de Régimen Local.

Hasta tanto se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA, se aplicarán, con carácter su-

pletorio en lo que sea compatible con la legislación andaluza, el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión Urbanística y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobados por los RR.DD. 2159, 3288 y 2187 de 1978, respectivamente. Todo ello, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

2. Vigencia e innovación.

El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor el mismo día de su publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

La innovación de la ordenación establecida en este PGOU se llevará a cabo mediante su revisión o modificación y, en todo caso, se ajustará con carácter general a las determinaciones de todo orden fijadas en el art. 36 de la LOUA.

3. Revisión.

Se entiende por revisión de PGOU la alteración integral de la ordenación en él establecida y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural.

La revisión será parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte del territorio ordenado, de sus determinaciones o de ambas a la vez.

Procederá la revisión cuando se opte de forma justificada por la elección de un modelo territorial distinto, cuando sobrevengan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del PGOU. También procederá la revisión por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio, en los términos previstos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. También procederá con arreglo a lo previsto en el artículo 36.3 de la LOUA.

La revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

4. Modificación.

Se entiende por modificación la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas que puedan realizarse sin reconsiderar la globalidad, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

Toda modificación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general.

1.2. Publicidad del planeamiento.

1. Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

A los fines de este artículo, los locales dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación del PGOU y de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación.

2. Consultas técnicas.

Los servicios municipales correspondientes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencias mediante anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o alternativos de las Ordenanzas reguladoras aplicables.

Estas consultas, que podrán realizarse verbalmente, son de efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes, salvo en aquellos supuestos en que constituyan trámite preceptivo en el procedimiento de obtención de licencias.

Toda persona podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, aprovechamientos y grado de adquisición de facultades urbanísticas aplicables a una finca o unidad de ejecución, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano del PGOU, o bien denominación oficial precisa. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

CAPÍTULO 2

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Instrumentos de ordenación.

1. Planeamiento Urbanístico.

1. El desarrollo de las previsiones y determinaciones del PGOU se llevarán a cabo, en su caso, mediante la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes y Estudios indicados en el apartado anterior podrán ser promovidos tanto por el Ayuntamiento como por los particulares interesados de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. Planes Parciales de Ordenación.

Sin perjuicio de las demás finalidades previstas en la legislación urbanística vigente, la transformación de Suelo Urbanizable Sectorizado en Suelo Urbanizable Ordenado requerirá la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación con las determinaciones fijadas en el artículo 13.3 de la LOUA.

3. Planes Especiales.

1. Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU o con Planes de Ordenación del Territorio, podrán redactarse Planes Especiales con alguna o algunas de las finalidades previstas en el art. 14.1 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo ni ninguna de las previsiones que establece el presente PGOU. Sólo se autorizarán modificaciones en la asignación y normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

3. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 78 del Reglamento de Planeamiento.

4. En todo caso, la gestión urbanística de tales figuras, cuando conlleven delimitación de Unidades de Ejecución, se efectuarán con arreglo a los sistemas previstos en la legislación vigente.

4. Estudios de Detalles.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 15 de la LOUA, en el marco de las determinaciones establecidas en este PGOU.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Extremos éstos que deberán justificar suficientemente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular las actuaciones edificatorias de una especial envergadura.

2.2. Instrumentos de gestión.

1. Unidades de ejecución. Delimitación.

Características y requisitos de las unidades de ejecución.

Según el artículo 105 de la LOUA la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, el municipio podrá autorizar una compensación procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento.

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 106 de la LOUA).

2. Sistemas de actuación.

Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública (artículo 7 de la LOUA).

Según el artículo 109 de la LOUA se podrá sustituir el sistema de actuación. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

Gastos de urbanización.

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondiente.

a) El sistema de expropiación (artículo 114 de la LOUA).

En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por esta Ley. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes

de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

b) El sistema de cooperación.

En el sistema de actuación por cooperación, los propietarios, en virtud del artículo 123 de la LOUA:

1. Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

3. Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando, con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución.

c) El sistema de compensación.

En el sistema de actuación por compensación, artículo 129 de la LOUA, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

3. Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicatarios de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos (artículo 100 de la LOUA).

La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad

de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

4. Parcelación Urbanística.

Se considera parcelación urbanística según el artículo 66 de la LOUA:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda incluir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

La parcelación se deberá adaptar a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el presente PGOU y demás disposiciones aplicables:

- > 2.500 m² riego
- > 25.000 m² seco

2.3. Instrumentos de ejecución.

2.3.1. Proyectos de Urbanización.

1. Objeto y ámbito.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el PGOU.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización tendrán por objeto completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Los primeros se referirán a la integridad de las obras necesarias cuando no exista elemento alguno, y el segundo a partes o infraestructuras a completar de acuerdo a las condiciones mínimas que se fijan en este PGOU. Y todo ello de acuerdo con los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

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

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego o hidrantes contra incendios.
- Red de distribución de agua.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizadores de telecomunicación.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Aparcamientos subterráneos.
- Señalizaciones y marcas.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan afectar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Documentación.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos.

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

La memoria describirá las soluciones técnicas adoptadas para cada uno de los servicios mínimos exigibles, así mismo justificará su adaptación a la normativa legal vigente incluyendo el presente PGOU. Se incluirá como anexo una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como consecuencia, haya adoptado la corporación.

2. Planos.

Planos de Información y de situación en relación con el conjunto urbano, debidamente acotados y referenciados a escala mínima de 1/500 en función de las dimensiones del área de urbanización y se incluirá como mínimo:

- Plano de situación en relación con la ciudad.
- Plano parcelario y de delimitación.
- Plano del estado actual del área a urbanizar.
- Plano de cada uno de los servicios mínimos.

3. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

4. Mediciones.

La redacción del pliego de condiciones económico-administrativo no será necesario cuando las obras se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3. Redacción y tramitación.

En su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 99.1 de la LOUA.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán con antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el Planeamiento vigente.

Los que sean de iniciativa particular serán aprobados por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses, en el caso que proceda si reúnen los requisitos.

Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones precedentes, mediante anuncios en el BOJA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones

que resulten pertinentes, redactándose un pliego de condiciones económico facultativo en el que se fijarán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras.

El plazo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización será de tres meses desde su aprobación inicial, transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo haya concluido el trámite de información pública.

No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Proyecto de Urbanización no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para este tipo de instrumento urbanístico.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si alguno de los documentos contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía.

4. Urbanización y edificación simultánea.

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. Se cumplirá lo establecido en los arts. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia hasta que en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica; alineaciones, rasantes, encintados de acerados y sub-bases de viales.

5. Condiciones y garantías.

En los Pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

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

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 prestárseles la asistencia precisa.

Terminadas las obras, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento 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 ajustan íntegramente al proyecto inicialmente aprobado.

No se entenderán terminadas las obras de ajardinamiento hasta tanto no superen el año de plantación en el lugar definitivo.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los proyectos de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico administrativas, de obras o servicios (ejemplo: inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

6. Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, como mínimo, las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Señalización vial.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Plan de restauración ambiental y paisajístico.

En el contenido de los proyectos de urbanización se incluirá un plan de restauración, ambiental y paisajístico, de la zona, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas por la ejecución de los obras o por actuaciones complementarias de éstos, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos de desmontes de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para tránsito de maquinaria.

c) Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos, procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

d) Antes de la aprobación de los proyectos de urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. Descripciones técnicas.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes.

- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Red de Telefonía.
- Pavimentación.
- Zonas verdes y Plantaciones.
- Señalización Vial.

8. Instalaciones.

1. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los Proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida, en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio, y hacerse con lo que establece la ley de Aguas y Reglamento.

Se demostrará la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Las tuberías serán para 10 atmósferas de presión, de polietileno, PVC, fundición dúctil o cualquier otro aceptado previamente por el Ayuntamiento y en ningún caso se colocarán a profundidad inferior a lo marcado por normativa. Se instalarán válvulas de seccionamiento, de retención, ventosas, bocas de riego e hidrantes precisos para dar cumplimiento a las Normas vigentes y garantizar el buen funcionamiento de la red.

De acuerdo al artículo 25 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, se entenderá por urbanizaciones y polígonos (Unidades de Ejecución) aquellos conjuntos de terrenos sobre los que la actuación urbanística exija la creación, modificación o ampliación de la infraestructura viaria y de Servicio entre las distintas parcelas o solares en que se divide el terreno y de éstas con la zona edificada del casco urbano.

La concesión de acometida o suministro para la urbanización o para solares o inmuebles ubicados en aquél estará sujeta al cumplimiento previo de las siguientes condiciones:

- Las redes interiores de distribución y demás instalaciones necesarias para el correcto abastecimiento de agua a dichas urbanizaciones responderán a esquemas aprobados por la Entidad Suministradora y deberá definirse y dimensionarse en proyecto, redactado por Técnico competente, y aprobado por la Entidad Suministradora, con sujeción a los Reglamentos de aplicación y a las Normas Técnicas de la entidad Suministradora, y por cuenta y a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

- Las obras de instalaciones definidas en el proyecto aprobado, así como las modificaciones que, con autorización de la entidad Suministradora se introduzcan durante el desarrollo de las mismas, se ejecutarán en su totalidad por cuenta y cargo del promotor o propietario de la urbanización, bajo la dirección técnica competente y, en su caso, por empresa instaladora homologada por la Entidad Suministradora.

La Entidad Suministradora podrá exigir durante el desarrollo de las obras, como en su recepción o puesta en Servicio, cuantas pruebas y ensayos estime convenientes para garantizar la idoneidad de ejecución y el cumplimiento de las especificaciones de calidad de los materiales previstos en proyecto, corriendo los gastos derivados de tales pruebas a cargo del promotor o propietario de la urbanización. En ningún caso estará autorizado el promotor o el ejecutor de la urbanización para realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, solares o parcelas de que se trate, sin la previa autorización de la Entidad Suministradora y con formalización de la correspondiente concesión.

- El enlace o enlaces de las redes interiores con las conducciones exteriores, bajo dominio de la Entidad Suministradora, así como las modificaciones y refuerzos que hubieran de efectuarse en las mismas, como consecuencia de las nuevas demandas impuestas por la urbanización, se fijarán por aquélla y quedarán perfectamente delimitados en el proyecto a que se ha hecho referencia anteriormente, y se ejecutarán por cuenta y a cargo del promotor o propietarios de la urbanización.

- Las características de las acometidas, según el artículo 26 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, tanto en lo que respecta a sus dimensiones, componentes, tipo y calidad de sus materiales, como en su forma de ejecución y punto de conexión, serán determinadas por la Entidad Suministradora, en sus Normas Técnicas del Servicio y de acuerdo con lo establecido en las Normas Básicas para Instalaciones de Suministro de Agua, en base al uso del inmueble a abastecer, consumos previsibles y condiciones de presión.

A tales efectos, a los locales comerciales y planta de edificación de uso no definido, o sin división constructiva, o estructural expresa, se le designará un consumo de 0,02 L/sg/m². Cuando la demanda real que en su momento se formule sea superior al citado caudal, el peticionario, sin perjuicio de aquellas otras obligaciones que para el mismo derive con motivo de su petición, deberá sufragar, a su cargo, los gastos que se originen con motivo de la modificación de las características de acometida que imponga el antedicho aumento de caudal.

En el supuesto anteriormente citado, a efectos del dimensionamiento de las respectivas baterías de contadores, se entenderá que, como mínimo, cada 40 m² existirá un local comercial.

2. Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Las Aguas Residuales Industriales no podrán ir a la red de saneamiento general para las Aguas Residuales Urbanas del Municipio.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta metros, que contarán por partes de acero galvanizado u otro material que acepte previamente el Ayuntamiento y tapa circular de fundición dúctil.
- Imbornales sifónicos, con cerco y rejilla de fundición y acometida directa a pozos de registro con tubería de P.V.C. o fibrocemento de 4 atmósferas de diámetro mínimo 150 mm o similar.
- Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.
- Se admiten juntas de enchufe-campana y la junta tradicional con recubrimiento total de la canalización con hormigón, no admitiéndose las juntas con anillo de ladrillo y hormigón.
- El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm y el material será PVC o fibrocemento de presión de 4 atmósferas, hormigón vibrado, o cualquier otro aprobado por el Ayuntamiento.
- La generatriz superior de la canalización no se colocará a profundidad inferior a un metro.

- No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general.

- No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos.

- La red de saneamiento de suelo urbano deberá recoger todos los vertidos líquidos, lo cual deberá quedar debidamente reflejado en el plano de alcantarillado incluyendo el polígono industrial.

- No se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

3. Suministro de Energía Eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones 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 y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

4. Alumbrado público.

Los factores que determinan las características mínimas que debe satisfacer el alumbrado de las vías públicas son fundamentalmente las exigencias visuales del tráfico rodado y peatonal y los motivos estéticos.

El nivel y factor de uniformidad de iluminación, dependiendo del tipo de vía, serían los siguientes, recomendados como factores normales:

TIPO DE VÍA	ILUMINACIÓN MEDIA LUX	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Vías principales	15	0.30
Vías residenciales con tráfico rodado	10	0.25
Plazas y paseos	15	0.25

Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto o estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.

Como norma general se instalarán lámparas de vapor de sodio, alta presión, que tienen un elevado rendimiento luminoso y una larga vida. Se utilizarán reactancias cuyas características sean tales que aseguren el perfecto funcionamiento de la lámpara. Se utilizarán condensadores necesarios para disminuir al máximo el consumo de energía reactiva en las instalaciones.

Los tipos de luminarias instalados y el tipo de instalación (aérea o subterránea) serán en todo momento los fijados por los servicios técnicos municipales.

5. Red de Telefonía.

Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa vigente.

9. Pavimentación.

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.

Las losetas empleadas en el embaldosado de itinerarios peatonales serán de terrazo, hidráulicos o similares, habrán de tener un espesor mínimo de 3 cm.

Esquema de sección estructural de calzada:

- Pavimento.

Hormigón: Resistencia a compresión >200 Kg/cm²,

Asfalto: Las condiciones de granulometría de los áridos y las condiciones de adhesividad y características de filler cumplirán las condiciones obligatorias para construcción de carreteras. Las mezclas de áridos en frío tendrá un equivalente de arena superior a cuarenta (>40).

- Base y subbase.

La densidad de la capa de base granular compactada será superior al 100% de la máxima densidad obtenida en el ensayo proctor modificado. Esta condición de densidad se cumplirá también en todas las zonas singulares de la capa compactada (borde pozos, imbornales y elementos singulares de calzada.)

10. Zonas Verdes.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con Acerados de anchura igual o superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

- Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público.

- En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación. Los servicios técnicos del Ayuntamiento dictaminarán en último caso la conveniencia o no de las especies a plantar.

- En el caso de árboles en Acerados, la medida mínima del alcorque será de 0,40 x 0,40 m, o de superficie similar si adopta otra forma. El alcorque debe de estar formado por bordes enrasados con el Acerado, nunca elevados sobre éste, para facilitar la recogida de aguas pluviales. La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:

Árboles de porte pequeño o columna 4-6 m.

Árboles de porte mediano 6-10 m.

Árboles de porte grande 10-16 m.

11. Control sobre los escombros y residuos sólidos.

Los planes de desarrollo y proyectos de urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los escombros y residuos sólidos que se generen durante las fases de construcción, que en todo caso deberán gestionarse en vertedero autorizado al respecto.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del plan y/o proyecto, obligatoriamente tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar derrames y de forma que faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Además, en la evaluación económica de Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimado correspondiente a la gestión de residuos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

En cualquier caso, podría llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos procedentes de las labores de construcción y vertedero al que se destinen han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el Decreto 292/95, de 12 de diciembre.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

Los escombros además de ser trasladados a vertederos autorizados podrán ser utilizados como material de relleno. En ningún caso podrán ser amontonados de forma incontrolada, ni vertidos a arroyos.

La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos será acopiada y debidamente conservada, ésta se utilizará bien en la acondicionamiento de las zonas verdes, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados a tal efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada de restauración de zonas degradadas.

Con respecto a los residuos sólidos, la gestión de los residuos sólidos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratará de las forma prevista en la Ley 10/98, de 18 de abril, de Residuos, y Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

Las operaciones de gestión de residuos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del citado Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamentación de Residuos.

Planificación de Residuos Urbanos:

- Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía (Decreto 218/1999, de 26 de octubre).

- Plan Director de Gestión de Residuos de la Provincia de Jaén.

- Plan Director de Gestión de Residuos Inertes Diputación de Larva se encuentra en la Plan Director de la Diputación en la Unidad Territorial de Gestión de Residuos núm. 14.

2.3.2. Proyectos de Edificación.

Se cumplirá lo especificado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

1. Clases de obras de edificación.

Según artículo 2.2 del Capítulo 1 de la Ley de Ordenación de la Edificación:

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirá un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma Ley:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan carácter de intervención total en edificios catalogados o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2. Requisitos básicos de la edificación. Finalidad del Proyecto.

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfaga los requisitos básicos siguientes:

- Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

- Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

- Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

- Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- Seguridad en caso de incendio, de tal forma que, los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

- Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

- Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

- Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación.

El código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones Competentes.

3. Proyecto. Projectista y Director de Obra.

Proyecto. Se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que fijan estas Normas Urbanísticas, y demás disposi-

ciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el apartado 12 de estas Normas. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

Proyectista.

Son obligaciones del proyectista estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión (artículo 10.2 del Capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación).

- Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios con el uso principal de la edificación: administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

- Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos de aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones, del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, accesorio a las obras de ingeniería y de su explotación, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

- Para las edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados anteriormente, el proyecto de la edificación lo podrá realizar la titulación académica y profesional habilitante con carácter de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

- Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refiere los apartados b) y c) del artículo 12 de las presentes Normas.

Director de obra.

El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar la calidad de lo ejecutado.

Son obligaciones del director de la ejecución de la obra estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión (artículo 13 del Capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación).

4. Obras en edificios fuera de ordenación.

De acuerdo con el artículo 34.b) y la disposición adicional primera de la LOUA, los edificios o instalaciones construidas antes de la aprobación del PGOU y que resultaran disconformes con este, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exijan la hi-

giene, ornato y conservación del inmueble con las excepciones contempladas en el punto siguiente.

Las edificaciones anteriores a este PGOU que rebasen las condiciones de edificación establecidas en estas Normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar las obras, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como modernización de su uso siempre que el nuevo responda a lo permitido en ordenanzas y no den lugar a un incremento del valor de expropiación. No se admitirán, sin embargo, obras que supongan aumento de volumen.

Se exceptúa de lo dispuesto en el punto anterior las edificaciones fuera de ordenación afectadas por el sistema viario y las edificaciones ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes y aquellas otras completamente incompatibles con el nuevo planeamiento identificadas en el PGOU.

5. Obras en edificios existentes.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Los propietarios de cualquier clase de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.), pudieran causar algún daño.

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

Si existiera peligro inminente y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas:

- Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- Obras de conservación o mantenimiento. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad u ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación o reparación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- Obras de acondicionamiento o rehabilitación. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso, la redistribución de un espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

- Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

- Obras exteriores de reforma menor. Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparares, etc.).

6. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- Demolición total.
- Demolición parcial.

7. Obras de nueva planta.

Comprenden los tipos siguientes:

- Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- Obras de sustitución. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

- Obras de nueva ocupación. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.

- Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

8. Documentación.

Incluirán los siguientes documentos:

- Proyecto Básico, conteniendo:

- Memoria descriptiva de las características generales en la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables.

- Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.

- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

- Proyecto de ejecución, conteniendo:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.

- Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.

- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

- Estado de mediciones.

- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

2.3.3. Proyectos de actividades e instalaciones.

1. Definición y clases.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

- Proyectos de mejora de la instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

2.4. Intervención municipal en el suelo y la edificación.

2.4.1. Determinaciones de carácter general medioambientales.

1.1. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

1.2. Se adoptarán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

1.3. El equipo redactor deberá tener en cuenta lo establecido por el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía, en lo que le sea de aplicación a este municipio, no olvidando que «la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento».

1.4. Con respecto a la gestión de residuos urbanos deberá tenerse en cuenta la existencia de una planificación de dicha gestión, tanto a nivel autonómico, a través del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía (aprobado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre), como a nivel provincial a través del Plan Director de Gestión de Residuos de la provincia de Jaén y el Plan Director de Gestión de Residuos Inertes (aprobado por la Diputación Provincial en Pleno de fecha 26.10.2004).

Según este Plan Director, el término municipal de Larva se encuentra en la Unidad Territorial de Gestión de Residuos núm. 14 junto a los términos de Cazorla, Chilluévar, Hinojares, Huesa, La Iruela, Peal de Becerro, Pozo Alcón y Quesada. Por lo que se recomienda seguir las directrices establecidas en dicho Plan respecto a la gestión de residuos urbanos, ubicación de vertederos, características de los mismos, así como la normativa aplicable en materia de residuos.

1.5. En aplicación de la normativa vigente en materia de prevención y lucha contra incendios (Ley 5/1999, de 29 de junio, y Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales), se considera necesaria la realización de un plan de autoprotección para cada una de las siguientes actuaciones contempladas en el PGOU:

1.5.1. Unidad Ambiental 1 (Zona 1): Zona de Equipamiento Escolar y Deportivo. Introducido en ficha Ordenanza Particular Zona Norte novial.

1.5.2. Unidad Ambiental 4 (Zona 5): Residencial de Expansión. Introducido en ficha Ordenanza Particular Zonas REX.

2.4.2. Licencias urbanísticas.

En virtud del artículo 169 de la LOUA están sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

A) Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la LOUA, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planteamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

C) Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Estarán también sujetos a licencia las siguientes actuaciones, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

- Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.

- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.

- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.

- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas y otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.

- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

- Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes y otros.

- Adecuaciones naturalistas o recreativas.

- Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras y solares.

- Apertura de zanjas.

- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.

- Sondeos de terrenos.

- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre.

Según el artículo 170 de la LOUA los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

c) Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado A) los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local (artículo 171 de la LOUA).

En virtud del artículo 172 de la LOUA la ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1.^a La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2.^a Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este.

3.^a Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B) o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) ambos de la LOUA, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de

Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

4.ª Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5.ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6.ª La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística (artículo de la LOUA).

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de estas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, podrá, en virtud del artículo 174 de la LOUA:

a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando estos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

Según el artículo 175 de la LOUA las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de teleco-

municaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para terminar los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

2.4.3. Control de la ejecución de las obras.

1. Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo correspondiente.

En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas en la legislación vigente.

2. Vallado de obras.

- Las obras de reforma y nueva fábrica que den a la vía pública se protegerán con vallas o cercas que no dificulten la circulación, remitiéndose a la línea de fachada al quedar forjada la primera planta, protegiéndose el resto de la obra de forma conveniente para evitar daños en las personas y en los bienes. En todo caso y durante la ejecución de las obras, habrán de cumplirse las medidas de seguridad reglamentariamente establecidas.

- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda con un operario que advierta del peligro, pudiéndose limitar el trabajo a determinadas horas.

- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

3. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

4. Conclusión de las obras o instalaciones.

A la finalización de las obras el propietario deberá:

- Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

- Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.

- Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados anteriormente dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, con cargo a las garantías constituidas.

Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director y visado por el Colegio profesional correspondiente. Los servicios técnicos del Ayuntamiento realizarán, en el plazo de quince días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta al proyecto aprobado, a las condiciones de licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones

legales vigentes. Si todo fuera correcto, se expedirá licencia de ocupación, o por el contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

5. Recepción de las obras de urbanización.

- Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 10%, en su caso, del aprovechamiento medio.

- Se presentará escrito solicitando la recepción, acompañado de certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos en el plazo no superior a un mes desde la terminación de las obras.

- Si se apreciaren defectos por mala ejecución de la urbanización por parte del Ayuntamiento se dará un plazo de tres meses para corregirlos, advirtiéndose la posibilidad de subsanarlos por el Ayuntamiento si no se cumplieran los plazos a costa del promotor.

- Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará propuesta de recepción provisional, debiéndose firmar el acta de recepción provisional en el plazo de treinta días siguientes al de recepción provisional.

- A partir de la firma del acta de recepción provisional, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.

- Durante el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos, advirtiéndose la posibilidad de subsanarlos por el Ayuntamiento si no se cumplieran en los plazos fijados y a costa del promotor.

- Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva.

2.4.4. Conservación de los bienes inmuebles.

1. Inmuebles.

En virtud del artículo 155 de la LOUA:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebajasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 154 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Inspección periódica de construcciones y edificaciones (artículo 156 de la LOUA).

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

2. Solares.

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinaciones en las presentes normas.

2. Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

3. El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea y cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores.

4. El solar deberá impedir la acumulación de aguas de lluvias que pudiera incidir sobre las construcciones medianeras.

2.4.5. Declaración de ruina.

1. Concepto y naturaleza jurídica.

La situación de ruina constituye el límite del deber legal de conservación de los edificios. Su declaración corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con los supuestos establecidos en el artículo 157 de la LOUA. Para el procedimiento de declaración se estará a lo previsto en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto sea de aplicación.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumando al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

Ruina físicamente inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento según el artículo 159 de la LOUA, de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2.4.6. Protección de la legalidad urbanística.

1. Infracción urbanística.

En lo que se refiere a la tipificación de las infracciones urbanísticas, prescripción, personas responsables, sanciones, competencia y procedimiento se estará a lo dispuesto en el Título VII, Capítulos I, II y III y disposiciones adicionales de la LOUA y demás disposiciones estatales, autonómicas o locales de aplicación en cada momento.

2. Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica o Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo a la legislación vigente, y se estará a lo dispuesto en los artículos 179 a 189 de la LOUA.

2.4.7. Órdenes de ejecución.

Según el artículo 158 de la LOUA:

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

1. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

Las presentes Normas abarcan la totalidad del termino municipal de Larva, desarrollándose en diversos apartados que determinan las condiciones particulares que, junto con las condiciones generales contempladas en otros artículos, deben cumplir los edificios y las actividades, en función de su ubicación.

El orden de exposición respecta a tres grandes grupos de clasificación del suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Dentro de cada una de estos grupos se establece la normativa, en cuanto a usos, volumen y estética, que habrá de respetarse en las zonas y tipos de suelo en que se subclasifican.

La premisa fundamental en el territorio será regular las distintas formas de utilización del mismo de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores agrícolas, forestales o ganaderos, naturales, paisajísticos, históricos y culturales existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de agua, espacios naturales, montes, protección ambiental y patrimonio.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y Valoraciones, Ley del Suelo de Andalucía y los Reglamentos Urbanísticos que sean de aplicación, y en su virtud por PGOU, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

3.2. Clasificación del suelo según el régimen jurídico.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionamiento en la estructura general y orgánica del territorio y el destino previsto por el PGOU para las distintas unidades se distinguen:

1. Suelo Urbano.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de este PGOU bien por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse a él en ejecución del Plan, estando dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos dos terceras partes de su superficie. Todo ello según los criterios determinados por el artículo 45.1 de la Ley del Suelo de Andalucía.

A los efectos previstos en el artículo 45.2 de la Ley del Suelo de Andalucía y el artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la totalidad del Suelo Urbano se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con excepción del comprendido en la unidades de Ejecución que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

En los planos de Clasificación del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el PGOU precisa o prevé un ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución.

Por lo tanto el suelo urbano dispone de dos categorías:

1. Suelo urbano consolidado.

2. Suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución (UE).

Cada UE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto. Se establecen las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos de desarrollo urbanístico.

Las cifras de superficies tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, estableciendo en función de las determinaciones comunes del PGOU y de las particularidades que este asigne a cada zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente PGOU.

Los propietarios del suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, del presente PGOU.

Los propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados en el presente PGOU, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Larva los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos y el 10% del aprovechamiento de cada unidad.

Tales propietarios deberán costear la urbanización en los términos señalados en el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente PGOU.

Para edificar se deberán cumplir las siguientes condiciones previas:

- Cumplimiento de las limitaciones que impone el PGOU.
- Previamente a la solicitud de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio de las Unidades de Ejecución correspondientes.
- Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación y que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

2. Suelo urbanizable.

No se ha clasificado este tipo de suelo en el presente PGOU pudiendo aparecer mediante su modificación.

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales (P.P.) correspondientes a los sectores que se delimiten y se regirán por lo previsto en el apartado 2.1.2 del presente documento, en la LOUA y demás reglamentos vigentes.

3. Suelo no urbanizable.

Se constituye el suelo no urbanizable de acuerdo a lo previsto en el artículo 46 de la LOUA.

En el presente PGOU se establecen dos categorías globales en función de su regulación:

- Suelo No Urbanizable (SNU). Ruedos Agrícolas. Enclave del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP). El no incluido en Ruedos Agrícolas perteneciente a «Ramblas al Oeste del Gadiana Menor. Espacio Protegido de la provincia».

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo.

3.3. División del suelo en zonas según la calificación urbanística.

- Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.
- Los usos globales son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Dotacional.
- Espacios libres de uso público.
- Comunicaciones.
- Terciario.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

3.4. Sistemas generales.

1. Definición y delimitación.

Comprenden esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas al estableci-

miento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio en toda clase de suelos.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determine el presente PGOU y deberán de transmitirse al Ayuntamiento de Larva, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación:

- Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban de transmitirse al Ayuntamiento de Larva.

- Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada y su uso no coincida con el propuesto deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Larva, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en la Ley del Suelo y sus Reglamentos (expropiación, compensación, etc.).

2. Equipamientos y servicios públicos.

Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Administrativo.
- Cultural.
- Deportivo.
- Educativo.
- Religioso.
- Salud.
- Servicios urbanos.
- Servicios infraestructuras.

3. Espacios libres públicos.

Comprenden los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Áreas libres. Destinados al ocio socio-cultural.
- Parques Urbanos. Mayores a media hectárea.
- Áreas ajardinadas. Superficies mayores a 1.000 m².
- Áreas de juego y recreo. Superficies mayores a 200 m².

4. Red viaria.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

3.5. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

Tanto la Delimitación del Suelo Urbano como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor del presente PGOU quedan derogados.

Serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- Los que se ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local que el PGOU o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente.

- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

- Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por las Normas, excepto los edificios no acabados con licencia de obra otorgada.

CAPÍTULO 4

NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO

4.1. Suelo urbano.

1. Condiciones generales de la edificación.

Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que le corresponde según el ámbito de ordenación, zona o unidad de ejecución en que se encuentren situados sus terrenos si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de lo establecido en estas Normas y en su defecto a las obligaciones y cargas fijadas por la LOUA.

Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario:

- 1.º Que la parcela merezca la calificación de solar.
- 2.º Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias.
- 3.º Que se hayan cumplimentado los trámites de gestión correspondiente, en el caso de parcelas incluidas en la unidad de ejecución.
- 4.º Que se haya obtenido la correspondiente licencia.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de cada zona en que se localice.

2. Definiciones.

- Normas Urbanísticas.

Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de su protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones y que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

- Ordenanzas.

Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquiera otra actividad sometida a licencia.

- Plan Parcial.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del

suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respecto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezcan dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

- Plan Especial.

Los Planes Especiales pueden ser municipales o supra-municipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones y operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

- Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

1. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de superficie.

d) Alterar las condiciones de las ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

- Unidades de Ejecución.

Es la porción de terreno objeto de ejecución urbanística que por sus características permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

- Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o cualquier otro uso admisible en suelo no urbanizable.

Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución

de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

- Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para la zona, por considerar que las unidades que no reúnen condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

- Solar.

Se considera solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo al planeamiento y que, en todo caso, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, tengan señaladas alineaciones y rasantes, contando la vía a la que hagan frente con la calzada pavimentada.

- Cerramiento.

Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

- Fachadas.

Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, a excepción de los vuelos o salientes autorizados.

Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general.

Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.

Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

- Separación a linderos.

Es la distancia entre capa punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

- Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Normas, o los planes que la desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su terreno a edificar.

La edificabilidad puede ser limitada:

a) Directamente estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

b) Indirectamente a través de las condiciones de la edificación determinadas en las Normas Generales y en las específicas de cada sistema regulador y clase de suelo.

- Aprovechamiento urbanístico.

Consiste en la edificabilidad que se permite en el conjunto de fincas situadas en una zona homogénea de suelo urbano y que viene dado directamente mediante un coeficiente de edificabilidad, o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

- Suelo edificable.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados, de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

- Coeficiente de ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los mu-

ros, tabiques o elementos de crecimiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

- Alineación.

Se entiende por alineación la línea, establecida por las Normas Subsidiarias, Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle, que separa:

a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelos destinados a espacios libres de usos públicos, de las parcelas destinadas a otros usos.

c) Las superficies edificables libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezcan.

- Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

- Retranqueo.

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualesquiera de los linderos de la parcela.

- Fondo edificable.

Es la dimensión máxima en metros, ocupada por la edificación, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma.

- Altura de la línea de la cornisa.

Es la distancia vertical medida para cada sistema de ordenación, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, a partir de la cual comienza la cubierta. Esta altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si la longitud es inferior a 20 m, si es mayor se tomará a 10 m del punto más bajo. Todo lo permitido por encima de la línea de cornisa deberá quedar dentro de un ángulo menor de 45°.

- Planta.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

1. Planta baja. Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados a nivel superior de 1,50 cm respecto de la rasante del acerado.

2. Plantas bajas porticadas. Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera 1/3 de la superficie ocupada sobre la rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación.

3. Plantas inferiores a la baja. Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de 4 con una profundidad máxima de 12 metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia inferior de 150 cm respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos planta bajo rasante.

4. Planta enteramente subterránea. Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5. Planta de piso. Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.

6. Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local al que está adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a 250 cm, pudiendo reducirse a 220 cm cuando se destine a piezas no habituales.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

7. Ático. Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada está retranqueada y es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de 30° sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa; su altura del piso, salvo las determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a 3 m.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores un mínimo de 3 m.

8. Bajo cubierta o Buhardilla. Planta situada por encima de la altura permitida, que presenta sus planos a fachada inclinados.

El faldón de la cubierta debe de arrancar a menos de un metro desde el último forjado, su inclinación debe de ser de 30° sexagesimales y la altura de la cumbre no superará 3,75 m desde el punto de arranque en fachada.

Sólo se permiten huecos en el faldón inclinado de la cubierta.

- Altura en plantas.

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos que sobresalgan menos de 1,50 m de la rasante oficial de la edificación, así como los áticos o cámaras si existieran.

- Altura de piso y altura libre.

Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de la misma y la cara inferior del forjado de techo de la citada planta, o de falso techo si lo hubiese.

- Construcciones por encima de la altura.

Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según lo establecido en las ordenanzas particulares de edificación por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Los faldones de las cubiertas.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuyos forjados no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la cornisa. La superficie de las mismas no podrá ser superior a 25 m² en total y deberán estar retranqueados a fachada 3 m.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

Antepechos, barandillas, remates ornamentales.

- Tipologías edificatorias.

Las normas presentes emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada. La que está aislada en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en manzana cerrada o entre medianeras. La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada. Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada. Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único linder, estando aislada en los restantes.

e) Edificación industrial. Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas.

- Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

- Patio de luces.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

- Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

- Balcones, miradores.

Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados, vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen:

a) Balcones y terrazas. Con cerramientos diáfanos u opacos sólo a altura de antepecho.

b) Miradores acristalados. Con cerramiento diáfano en toda su altura.

3. Condiciones generales higiénicas.

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

Serán de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Condiciones higiénicas en los locales.

- Pieza habitable.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- Dar sobre una vía o espacio público.

- Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

- Condiciones de iluminación y ventilación.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm del suelo.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no viveros situados en planta baja o sobre rasante.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Condiciones higiénicas de los edificios.

- Patios de luces.

Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

Se entenderá por patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia. Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación. Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de 3 m de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m la reja de separación sólo podrá exceder en 2 m desde el suelo del patio más alto.

Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios,

ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claroboyas o lucernarios translúcidos, con las siguientes condiciones:

- La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

- Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la del patio cubierto.

- En este caso la superficie no computará a efectos de edificabilidad.

a) Patios abiertos.

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea $F > 1.5P$.

La profundidad no será superior a una vez y media el frente cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a dos veces cuando den cocinas aseos o escaleras. Las celosías no se considerarán como elementos de cierre de los patios.

b) Patios cerrados.

La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del 25% de su perímetro.

Habitaciones que abren	Aseos/escaleras	Viviendas unifamiliares de una planta
Diámetro del círculo inscrito	$>0,15 H$ $>2 m$	$>2 m$
Luces rectas	$>2 m$	$>2 m$
Superficie	$>H^2/20, 8 m^2$	$>8 m^2$

Habitaciones que abren	Piezas habitables excepto cocinas	Cocinas
Diámetro del círculo inscrito	$>0,3 H$ $>3 m$	$>2 m$
Luces rectas	$>2 m$	$>2 m$
Superficie	$>H^2/8, 9 m^2$	$>8 m^2$

c) Patinillos de ventilación.

De dimensiones ajustadas a su misión de conducir el aire para ventilar a piezas secundarias o aseos.

Condiciones de dotaciones y servicios en los edificios.

- Dotación de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose

en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con las disposiciones vigentes en esta materia.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua y la N.T.E. IFA. «Instalaciones de fontanería: Abastecimiento» y además cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad del servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando esta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

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

- Red de saneamiento.

Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales en suelo no urbanizable deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de afluente.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán la correspondiente NTE ISA/73 y además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal del desagüe se dispondrá con pendiente igual o mayor de 1,5%.

c) Se dispondrá una arqueta sifónica entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general cuando la instalación reciba aguas procedentes del aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

- Dotación de energía eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

- Evacuación de humos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Cada 100 m² de local se dispondrá conducto vertical de ventilación para humos.

- Evacuación de residuos sólidos.

Se cumplirán las disposiciones vigentes sobre desechos y residuos urbanos.

Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del citado Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

Las instalaciones cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo en casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de 2,50 m, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

- Instalación de telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán construirse con previsión del cumplimiento de las instalaciones de telecomunicaciones según normativa existente para cada caso: televisión, teléfono, radio, televisión por cable, etc.

4. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Se cumplirá la legislación supramunicipal en la materia.

- Acceso a las edificaciones.

Deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

- Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificio existente y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación CPI.-96. Condiciones de protección contra incendios en los Edificios, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

- Protección en antepechos y barandillas.

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 kg/m. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 cm, para evitar el paso de niños, ni ranuras a ras de suelo mayores de 5 cm, y, si existen cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

- Escaleras.

Hasta el arranque de escaleras habrá un mínimo de 1,20 m. Las escaleras serán como mínimo de 1,00 m, salvo en viviendas unifamiliares, y la altura de la tabica será menor de 18,5 cm y la de la huella mayor de 28 cm.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 60 cm y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido.

La cabezada mínima será de 2,10 m. de altura.

No se admitirán escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. En edificios de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos.

- Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, o el que esté en vigencia en cada momento, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

5. Condiciones generales estéticas.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación en el patrimonio edificado urbano que resulte lesiva para la imagen y forma de la ciudad, es decir, antiestética. El condicionamiento podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilice, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplearse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

A) Fachadas y medianerías.

Los materiales y su color estarán en todo caso en función de los criterios estéticos predominantes en la zona, por lo que el color de las fachadas será el blanco, ocre o colores de tonalidad clara.

Estarán revestidas mediante enfoscados o aplacados en toda su extensión excepto cuando se utilice el ladrillo visto macizo de buena calidad.

Las medianerías, hastiales y fachadas traseras se tratarán de igual forma que las fachadas.

Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de su uso exterior (alicatados, plásticos, chapas, gres o terrazo, etc.).

Será obligatorio la total terminación de revestimientos y pintado de los elementos antes señalados: fachadas principales y traseras, medianeras y hastiales inmediatamente después de su acabado.

Esta norma será de aplicación retroactiva a todas las edificaciones existentes en el municipio, excepto las que ya tienen sus revestimientos acabados que cumplirán con la normativa expresada ante cualquier reforma.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, aun cuando no esté expresamente previsto en la ordenanza particular de cada zona.

Toda solicitud de licencia de obras de edificación llevará aparejada la aplicación de la fianza, en su caso, que garantice el cumplimiento de las condiciones estéticas.

La devolución de la fianza por condiciones estéticas que establezca la nueva Ordenanza Especial de Tramitación de Licencia, en su caso, pasará por la comprobación expresa de los Servicios Técnicos Municipales del cumplimiento del articulado de este capítulo, expidiéndose el correspondiente Certificado.

B) Balcones.

Los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:

Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3,00 m sobre el nivel de la acera.

Su vuelo podrá ser el 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

Distarán más de 0,60 m de las líneas de separación con fincas vecinas.

C) Cuerpos volados cerrados.

No se permiten.

D) Retranqueos.

No se permitirán retranqueos de la alineación oficial, salvo los marcados en las ordenanzas particulares de cada zona.

E) Cerramientos de solares y terrenos.

Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

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

F) Cerramientos en edificación abierta o aislada.

a) El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

- Con elementos ciegos de 50 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

- Mediante soluciones diáfanas de 250 cm de altura total.

- Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m, ni rebasen una altura total de 2 m.

b) Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta 250 cm de altura máxima, con independencia de su longitud.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

e) Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3 m, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 150 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.

F) Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

6. Condiciones generales de uso.

6.1. Definición.

Son las que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueda desarrollarse.

6.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan en este capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se derivan de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que les fueran de aplicación.

6.3. Clases de usos.

A efectos de las Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes clasificaciones:

- Por la amplitud de su función:

- Usos globales.

- Usos pormenorizados.

- Por su régimen de interrelación:

- Usos característicos.

- Usos compatibles.

- Usos prohibidos.

- Por su relación con las Normas:

- Usos existentes.

- Usos propuestos.

- Por el tipo de propiedad:
 - Usos de titularidad pública.
 - Usos de titularidad privada.
- Por su duración temporal:
 - Usos estables.
 - Usos temporales.

A) Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que las Normas asignan a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y apto para urbanizar. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Dotacional.
- d) Espacios libres públicos.
- e) Transportes y comunicaciones.
- f) Terciario.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PGOU, en Suelo Urbano, otorga a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	CA: Casco Antiguo Residencial Rex: Residencial de Expansión o Extensivo Ra: Residencial aislado
Industrial	Primario Secundario Talleres Domésticos
Terciario	Comercio Oficinas Hostelería
Dotacional	A: Administración C: Cultural D: Deportivo E: Educativo R: Religioso Sa: Salud Su: Servicios urbanos Si: Servicios de infraestructuras
Espacios libres públicos	Áreas públicas Parques urbanos Jardines Áreas de juego y recreo
Transportes y comunicaciones	Red viaria

Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

B) Usos característicos, compatibles y prohibidos.

Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que

su interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las presentes Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

C) Usos públicos, colectivos y privados.

Usos públicos: Son los usos que, a efectos de estas Normas, son realizados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Usos colectivos: Son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar.

Usos privados: Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

6.4. Uso residencial.

Definición y clases.

A) Uso residencial: Es el correspondiente al alojamiento de personas y se distingue de uso privado o público. Dentro del uso residencial privado se distingue el de vivienda unifamiliar independiente y vivienda colectiva o plurifamiliar. Dentro del uso residencial público se distinguen las residencias comunitarias y los alojamientos hoteleros.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

Vivienda. Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamiento habitual de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda de edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

b) Vivienda en edificación colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

Residencia comunitaria. Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares.

Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 m².

Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de 25 m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia. Tendrá una superficie útil no menor de 12 m², uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 2,70 m y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 m.

b) Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil no menor de 14 m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina. Tendrá una superficie útil no menor de 20 m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

d) Cocina. Tendrá una superficie superior a 7 m² de los que 2 m² pueden corresponder al lavadero. Uno de sus lados tendrá una longitud mínima de 1,60 m.

e) Cocina-comedor. Tendrá una superficie mínima de 8 m², cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 2,40 m.

f) Dormitorio doble. Tendrá una superficie, al menos, de 10 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2,40 m.

g) Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie de 6 m² con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 m.

h) Cuarto de aseo. Tendrá una superficie no menor de 3 m². Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con puerta doble. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

i) Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 85 cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta 70 cm, siempre que su longitud no supere los 40 cm y en ningún caso enfrentados a una puerta.

j) Tendedero. Salvo si existiese un tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2 m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

Situación de las viviendas.

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios. Además, deberá cumplirse que alguna de las piezas den a espacios públicos.

Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de 2,50 m y máxima de 3,00 m, a partir de la planta primera. En planta baja la altura de locales y vivienda será como mínimo de 3,00 m y como máximo de 4,50 m.

Accesibilidad a viviendas.

En edificio de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 m. Los desniveles se salvarán mediante rampas del 8% o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos 100 cm.

Condiciones de iluminación y ventilación.

Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil. Esta condición no es aplicable a cuartos de aseo.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, 1/20 de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no

ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática.

Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

Las chimeneas y cocinas de leña cumplirán lo especificado en las NTE-ISH.

6.5. Uso industrial.

Es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios.

Se distinguen tres grupos: Primario, Secundario y Talleres Domésticos.

- Condiciones técnicas generales para los tres grupos.

- Acceso. Se proyectará de forma independiente a cualquier otro uso y cumplirá con la normativa y reglamentación específica que le sea de aplicación. Las puertas abrirán hacia fuera sin invadir la vía pública.

- Aseos. Dispondrán de aseos y cuartos húmedos que para ello fije la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y demás disposiciones vigentes a este respecto.

- Escaleras. Las de circulación general tendrá un ancho mínimo de 1 m.

- Condiciones acústicas. Deberá de cumplirse los reglamentos referentes a la Protección del Medio Ambiente Urbano contra emisión de ruidos.

- Instalación contra incendios. Se cumplirá lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI-96 o la que la sustituya.

- Ventilación. Deberán tener ventilación natural o artificial.

- Contaminación ambiental. Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de inmisión y emisión contemplados en el Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás legislación ambiental vigente.

Cuando el aire interior no posea una calidad aceptable, según las concentraciones máximas permitidas, se dispondrá de los dispositivos de depuración, lavado y filtrado que sean necesarios. El aire procedente de locales en los que se produzcan olores molestos se evitará mediante los dispositivos adecuados. En todo caso se cumplirá la reglamentación sobre calidad del aire que desarrolla la Ley de Protección Ambiental Andaluza.

Todas las instalaciones para combustibles sólidos y líquidos deberán poseer un equipo de depuración de humos, salvo en el caso de que por las características del conjunto combustible-quemador-caldera, se pudiesen garantizar unos índices iguales o más favorables que los exigidos en el Decreto 833/1975.

Las chimeneas y conductos de humos que evacuen los gases de combustión deberán estar contruidos con material resistente y estanco a los humos.

Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores grasientos (cocina de bares y restaurantes, churrerías, freidurías, asadores de pollos, etc.) deberán poseer campanas extractoras adecuadas, dotadas de sistema de filtrado de vapores producidos y evacuación de humos de los mismos al exterior verticalmente a la parte superior del edificio.

- Evacuación de aguas residuales.

Deberá cumplirse lo señalado en el artículo 7.5 de estas normas urbanísticas referente a condiciones particulares de las zonas de suelo urbano industrial del capítulo 4.

- Uso primario.

El uso primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

- Producción Agrícola.
- Producción Ganadera.
- Extracción Cantera.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentalmente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar una descripción comprensiva de la explotación y de sus características técnicas a fin de conocer y condicionar los efectos medioambientales.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del suelo no urbanizable que es el único apto para este uso, salvo que explícitamente se definan otras zonas en otra clase de suelo por el PGOU.

- Uso secundario.

Es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

Producción industrial.

Actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales.

Condiciones comunes a industria:

1. Dimensión y condiciones de los locales.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta si estas tienen accesos independientes de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionarían correctamente.

2. Construcción.

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones cuyos niveles superen los determinados en normativa vigente.

3. Energía eléctrica.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

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

- Talleres domésticos. Almacenaje y comercio mayorista.

Talleres de reparación, artesanales y artísticos: Comprenden actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración de productos por procesos manuales o poco mecanizados.

Se permitirá en planta baja o semisótano de edificios residenciales.

Almacenaje y comercio mayorista: Actividad cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a

otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

Se permite en viviendas en planta baja y sótano.

6.6. Uso terciario.

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a empresas y al público general.

Se distinguen las siguientes clases: Comercio, Oficinas, Hostelería y de Reunión.

- Comercio. Actividad cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se permiten en edificios de vivienda y en edificios exclusivos o independientes.

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

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, cumpliendo la normativa vigente de aplicación.

- Oficinas. Actividad cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o particulares.

Se permiten en edificios de viviendas y en edificios exclusivos e independientes.

Cumplirán con las disposiciones vigentes que para estos usos les sean de aplicación.

- Hostelería. Actividad cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Se permiten en edificios de viviendas y en edificios exclusivos e independientes.

Cumplirán con las disposiciones vigentes que para estos usos les sean de aplicación.

6.7. Uso dotacional.

Es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana, cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana.

Se permite uso dotacional en cualquier sitio, previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos.

Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por otro uso dotacional, sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A: Administrativo. Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos los niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal.)

C: Cultural. Comprende la conservación y la transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

D: Deportes. Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

E: Educativo. Comprende la formación intelectual de las personas mediante enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

R: Religión. Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

Sa: Salud. Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que prestan los despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

Su: Servicios urbanos. Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercado de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares), y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para vehículos.

Si: Servicios de Infraestructuras. El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua. Comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución de agua.

- Saneamiento. Que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

- Residuos sólidos. Que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el servicio de tierras y escombros.

- Energía eléctrica. Que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

- Telecomunicaciones. Que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Tanto el planeamiento que desarrolle el PGOU como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

A los diversos usos pormenorizados en el dotacional para el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En su defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas.

Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del PGOU.

6.8. Espacios libres públicos.

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas, mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

A efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Áreas libres: Corresponden a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo. Dedicarán al menos el 20% a zona ajardinada. Podrá disponerse edificación en un máximo del 20% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10 m².

b) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan una singularidad en relación a su carácter o por los equipamientos a nivel ciudad. Dedicarán al menos el 40% a zona ajardinada. Podrá disponerse edificación en un máximo del 5% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10 m².

c) Áreas ajardinadas: Corresponden a las zonas arboladas o ajardinadas de superficie media o pequeña, destinada a resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento al aire libre del barrio. Podrá disponerse edificación en un máximo del 5% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10 m².

d) Áreas de juego y recreo: Corresponden a las áreas de dimensión pequeña o media que cuenten con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público. Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Desde los espacios públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 2 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.

6.9. Comunicaciones.

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquellos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.

Serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del PGOU.

7. Condiciones particulares de las zonas del suelo urbano.

Dentro del suelo urbano clasificado se distinguen las siguientes zonas:

- Casco Antiguo Residencial.
- Residencial de Expansión.
- Residencial Aislada.
- Industrial.
- Unidades de ejecución.
- Dotacional.
- Terciario.

7.1. Casco antiguo residencial. CA.

a) Ámbito y tipología y objetivos de ordenación.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar y pluri-familiar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

El objetivo de la presente ordenación es la revitalización y mejora de la calidad ambiental, respetando composición y elementos formales. Asimismo facilitar la rehabilitación de las viviendas y las correctas condiciones estéticas típicas de la arquitectura tradicional.

Sección 1.ª Condiciones de uso

a) Uso característico.

El uso característico es el residencial.

b) Usos compatibles.

b.1) Terciario.

- Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.

- Hostelería.

b.2) Industrial.

- Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3) Dotacional.

- Compatible en todas sus clases hasta planta primera o en edificio exclusivo.

c) Usos prohibidos.

- Industrial primario y secundario.

Sección 2.ª Condiciones de la edificación

a) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a 30 m² y fachadas de 5 m.

b) Posición de la edificación.

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la documentación gráfica.

No se permiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

c) Ocupación de la parcela.

La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en el resto un fondo máximo de 20 m.

Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 m, hasta la cara superior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

d) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos y una altura total máxima de cornisa de 7,50 m, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permitirá la construcción de bajo cubiertas o buhardillas.

e) Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Los cuerpos salientes que se permiten en fachada se establecen en las condiciones generales de las Normas.

f) Composición de fachadas.

Se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjunta-

mente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde estos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

g) Materiales y sistemas constructivos.

En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente.

- Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena. Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves. Se autoriza la piedra en fachada, salvo que esta esté pulimentada. No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíben igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

7.2. Residencial de expansión o extensivo. REX.

a) Ámbito y tipología y objetivos de ordenación.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar y pluri-familiar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

El objetivo de la presente ordenación es prever continuidad de la trama urbana y rematar bordes de casco urbano con soluciones edificatorias de media densidad.

Sección 1.ª Condiciones de uso

d) Uso característico.

El uso característico es el residencial.

e) Usos compatibles.

b.1) Terciario.

- Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.

- Hostelería.

b.2) Industrial.

- Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3) Dotacional.

- Compatible en todas sus clases hasta planta primera o en edificio exclusivo.

f) Usos prohibidos.

- Industrial primario y secundario.

Sección 2.^a Condiciones de la edificación

a) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a 70 m² y fachadas de 7 m.

b) Posición de la edificación.

No se permiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

h) Ocupación de la parcela.

La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en el resto un fondo máximo de 20 m.

Quando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 m, hasta la cara inferior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

i) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos plantas, con una altura total de cornisa de 7,50 m, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permiten áticos y bajo cubiertas o buhardillas.

j) Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Los cuerpos salientes que se permiten en fachada se establecen en las condiciones generales de las Normas.

k) Composición de fachadas.

Se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde estos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

l) Materiales y sistemas constructivos.

En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente.

- Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beig o siena. Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves. Se autoriza la piedra en

fachada, salvo que esta esté pulimentada. No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíben igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

7.3. Edificación unifamiliar aislada. RA.

a) Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada o pareada.

El objetivo de la presente ordenación es crear una zona concreta para tipologías de edificación aislada y espacios libres ajardinados, separándola de esta forma de la tipología de edificación entre medianeras.

Sección 1.^a Condiciones de uso

g) Uso característico.

El uso característico es el residencial.

h) Usos compatibles.

b.1) Terciario.

- Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.

- Hostelería.

b.2) Industrial.

- Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3) Dotacional.

- Compatible en todas sus clases hasta planta primera o en edificio exclusivo.

i) Usos prohibidos.

- Industrial primario y secundario.

Sección 2.^a Condiciones de la edificación

m) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a 325 m² y fachadas de 18 m.

n) Posición de la edificación.

Se realizarán retranqueos a fachada principal, linderos laterales y traseros de 3 m como mínimo.

Se podrá reducir el retranqueo a fachada principal hasta 1,50 m siempre que la fachada trasera se amplíe la distancia de retranqueo hasta alcanzar entre ambos un mínimo de 6 m.

o) Ocupación de la parcela.

La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

La ocupación de la planta baja y primera vendrá dada por el cumplimiento de los retranqueos mínimos marcados.

Solamente se podrá construir entre la edificación principal y las medianeras pérgolas ajardinadas o tejadas con una superficie máxima de 15 m² y una planta de altura máxima.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 m, hasta la cara inferior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

p) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos plantas, con una altura total de cornisa de 7,50 m, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permiten áticos y bajo cubiertas o buhardillas.

q) Composición de fachadas.

Se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde estos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

r) Materiales y sistemas constructivos.

En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente.

- Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena. Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves. Se autoriza la piedra en fachada, salvo que esta esté pulimentada. No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíben igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

7.4. Dotacional.

a) Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Incluye las edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos dotacionales y servicios públicos.

Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas.

Condiciones de uso.

a) Uso característico.

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

- A: Administración.
- C: Cultural.
- D: Deportivo.
- E: Educativo.
- R: Religioso.
- Sa: Salud.
- Su: Servicios urbanos
- Si: Servicios de infraestructuras.

b) Usos compatibles.

En las parcelas calificadas para uso dotacional y servicios públicos, cualquier uso dotacional, e incluso terciario, en caso justificado.

En todas las parcelas calificadas para uso dotacional y servicios públicos se considera la vivienda de quien guarde la instalación.

Sección 2.^a Condiciones de la edificación

La posición en la parcela es libre siempre que no queden al descubierto medianeras.

La altura de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

7.5. Industrial. I.

a) Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras o en edificio aislado.

Sección 1.^a Condiciones de uso

j) Uso característico.

Grado 1. Industrial.

Grado 2. Agro-ganadero.

k) Usos compatibles.

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial con un máximo de una vivienda por parcela, y con una superficie útil máxima de 140 m².

b) Terciario:

- Comercio del tipo no alimentario.

- Oficinas.

c) Dotacional:

- Deportivo.

- Servicios urbanos.

- Servicios Infraestructurales.

Sección 2.^a Condiciones de la edificación

a) Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Longitud mínima de lindero frontal: 10 m.

- Superficie mínima de parcela: 250 m².

a) Posición de la edificación.

Se permitirán retranqueos a fachadas principales > 3 m.

b) Ocupación de la parcela.

Grado 1: 100%

Grado 2: 80%.

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 m hasta la cara inferior del forjado computarán como planta sobre rasante.

c) Coeficiente de edificabilidad.

Grado 1: 1 m²/m².

Grado 2: 0,8 m²/m².

d) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en 7,50 m.

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de 3 m.

Sección 3.ª Condiciones estéticas

La altura total de la cerca será de 2 m desde la rasante de la acera.

Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencias de Obras.

Sección 4.ª Condiciones relativas a condiciones industriales

a) Cualquier actividad que supere los límites de vertido y saneamiento, establecidas en la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir los límites fijados en la tabla 1 de la citada Ley.

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

b) Toda la actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no puedan ser tratado por la EDAR, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de la evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación, en todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria, y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

c) El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el municipio admitan, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vertientes de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruidos.

d) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Ley 20/86, de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 20/86.
- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 4/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) En las autorizaciones que correspondan se evitará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

f) Toda actividad o actuación, que se encuentre en alguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente, sién-

dole asimismo aplicable lo dispuesto en los Reglamentos de desarrollo de la primera y los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

Aquellos residuos que tengan el carácter de peligrosos, como aceite minerales usados, trapos impregnados en grasa y aceites minerales y otros que se puedan generar en el taller de mantenimiento de la fábrica, se gestionarán a través de gestor autorizado de residuos peligrosos.

Para facilitar la recogida de los residuos que se generen en las actividades del polígono industrial, se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

g) Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes, desde la que se podrían tomar muestras.

7.6. Terciario.

Incluye las edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos terciarios.

Su tipología responde a la edificación terciaria aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas.

Condiciones de uso.

B) Uso característico: Terciario.

C) Usos compatibles: Dotacional y servicios públicos.

La posición en la parcela es libre siempre que no queden al descubierto medianeras. La altura de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

7.7. Unidades de Ejecución.

a) Definición.

Las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano son aquellas zonas para las que las Normas establecen la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento o ejecución.

b) Delimitación.

Para el desarrollo de cualquier unidad de ejecución se aportará planos topográficos, siendo admisible una variación de superficie de la señalada en las normas de un 10%.

c) Desarrollo.

Para hacer efectivo el reparto de cargas, todas ellas se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación desarrollados en el Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo. En consecuencia, para el desarrollo de las unidades de ejecución se seguirá, si no existe indicación particular en contra, el siguiente proceso, marcado siempre por el Sistema de Cooperación como preferente para el desarrollo de estas Unidades de Ejecución.

- 1. Constitución de la Junta de Compensación o acuerdo entre los propietarios conforme al artículo 134 de la LOUA, si se tratara de sistema de Compensación.
- 2. Redacción del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización.
- 3. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos donde deban ir ubicadas las cesiones obligatorias y gratuitas y hasta el 10% del aprovechamiento correspondiente, inscribiendo en el Registro de la Propiedad los terrenos previstos para la Unidad de Ejecución.
- 4. Ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios adjudicatarios, todo ello conforme a la obtención de facultades definidas en la LOUA.

En condiciones genéricas de composición y uso compatibles se estará, en todas las Unidades de Ejecución, a lo especificado para la zonificación realizada en suelo urbano.

d) Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

- Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor del 10% de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales pero sin excluir ninguna de las comprendidas en su ámbito.

- Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

- Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso, edificación y estéticas que se establezcan en la ordenanza correspondiente.

En el Anexo 2 se adjuntan fichas urbanísticas de cada Unidad de Ejecución.

4.2. Suelo no urbanizable.

4.2.1. Normas generales.

1. Definición y Régimen Urbanístico.

En virtud del artículo 46 de la LOUA se ha clasificado suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente.

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

En función de lo anterior se han diferenciado las siguientes clases de tipo de suelo:

- Suelo No Urbanizable (SNU). Ruedos Agrícolas. Enclave del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP). El no incluido en Ruedos Agrícolas perteneciente a «Ramblas al Oeste del Guadiana Menor. Espacio Protegido de la Provincia».

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a) de la LOUA que no estén prohibidas por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales, esto es:

Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamiento públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen régimen de suelo no urbanizable en la LOUA, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

- En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y, en su caso, licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación

del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Según el artículo 42 de la LOUA las actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales y otros análogos.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad y objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

La aprobación del Proyecto de Actuación llevará consigo, según el artículo 43 de la LOUA:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

2. Tipos de edificaciones.

Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 12 tipos, a cada uno de los cuales les son de aplicación las Normas Generales de Protección definidas en el presente PGOU, las Normas Generales para suelo no urbanizable y las determinaciones específicas recogidas en su artículo correspondiente.

A los usos correspondientes les será de aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística particular:

Estos 12 tipos de obras son:

- Aperos de labranza.
- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.
- Instalación deportiva y recreativa.

- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Infraestructuras interurbanas.

3. Condiciones de implantación.

a) Las señaladas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso y actividad.

c) Cumplimiento de la Normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

d) Cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental, y en sus Reglamentos de las actividades contempladas en sus Anexos.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalan en su artículo correspondiente.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquello que tenga carácter provisional.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y reserven el carácter agrícola del entorno.

- Se mantendrá en lo posible la topografía existente minimizando el movimiento de tierra, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estén situadas, no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados deberán ser los tradicionalmente empleados en la zona con el fin de que se integren en el entorno natural.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier otra actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ deberán ir acompañados de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

En caso de instalaciones de considerable impacto ambiental o visual, estas deberán rodearse por una masa arbórea tupida con un fondo aproximado de 25 m. Situada en dos lados de la finca, al menos.

- Cerramiento de parcela.

En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento su parte de fábrica maciza no superará los 80 cm de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

Excepcionalmente, y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de

protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

- Vertidos.

Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (N.8.4. Vertidos, de las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades).

Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 m de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

4.2.2. Clases de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. SNUEP.

Se distinguen 7 tipos, que referimos a continuación:

2. Régimen del Suelo no Urbanizable de Especial Protección. SNUEP-1.

El ámbito de este suelo es el definido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén (PEPMF): Ramblas al Oeste del Guadiana Menor. Espacio Protegido de la Provincia.

Las Normas referidas establecen un régimen jurídico especial para estos espacios cuya finalidad es la protección, conservación y mejora de sus residuos naturales.

El uso característico es el forestal y ganadero junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.

Son compatibles instalación deportiva y recreativos: adecuaciones, parques naturales, campamentos de turismo y albergues y usos diversos en construcciones existentes dentro del objetivo de recuperar el patrimonio edificando en el medio inicial.

- Se autorizarán siempre que se garantice que los módulos no son susceptibles de venta o arrendamiento.

- Se cumplirá el Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

- No se superará la edificabilidad de 0,03 m²/m².

- Separación de lindes 15 m.

- Altura máxima 9 m y dos plantas.

Usos prohibidos:

- Tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Instalaciones de primera transformación agrícola-ganadera.

- Actividades extractivas.

- Vertederos.

- Construcciones industriales-vivienda.

SNUEP-1. Montes de dominio público.

Se encuentran dentro del PEPMF, para los que será de norma obligada el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía, y la ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Montes en el término de Larva pertenecientes a la CCAA: JA-10198 Chillón.

JA-10503 El Madroñuelo o Sierra de Larva.

JA-10194 Peña Negra.

JA-10188 Sarteneja y Mondragona.

Condiciones específicas de Montes de Dominio Público

Usos y aprovechamiento.

El uso y aprovechamiento de los montes, cualquiera que sea su titularidad, se realizará con arreglo a lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, y su normativa complementaria, de acuerdo con las prescripciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y los Proyectos de Ordenación, Planes Técnicos o Programas Anuales aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

Aprovechamientos forestales.

A los efectos de la aplicación de la Ley 2/1992, de 15 de junio, y su legislación de desarrollo, se considera aprovechamiento forestal toda utilización de los recursos del monte, incluyendo:

a) Maderas y leñas.

b) Corcho.

c) Frutos.

d) Resina.

e) Pastos.

f) Fauna cinegética y piscícola continental.

g) Plantas aromáticas y medicinales.

h) Setas u hongos.

i) Los demás productos de los terrenos forestales.

Requisitos.

1. La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos, y deberá ajustarse, en todo caso, a los Proyectos de Ordenación de Montes o Planes Técnicos y, en su caso, a las instrucciones, autorizaciones o concesiones aprobados con arreglo a lo previsto en este Reglamento.

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

Autorización.

1. Será necesaria la previa obtención de autorización administrativa para la realización de los usos y aprovechamientos que se enumeran a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles, en su caso, con arreglo a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, y otras normativas, tales como las relativas a la caza y pesca y de las normas específicas establecidas en aplicación del artículo 64.3 de la Ley 2/1992, de 15 de junio:

a) Aprovechamientos de madera, leña, corcho y piña de pino piñonero, en terrenos forestales privados cuando no figuren expresamente previstos en Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados.

b) Usos y aprovechamientos forestales de todas clases en áreas afectadas por incendios forestales.

c) Sustitución de especies principales que constituyan masas arboladas o de matorrales, cuando no figuren previstas expresamente en un Plan Técnico o Proyecto de Ordenación aprobado.

d) Reforestación de terrenos deforestados, en ausencia de Proyecto de Repoblación o previsión expresa en un Plan Técnico aprobado.

e) Plantación o renovación de especies forestales de crecimiento rápido.

f) Corta, quema, arranque o inutilización de las especies arbóreas y arbustivas enumeradas en el Anexo del presente Reglamento. Se exceptúa la necesidad de autorización para las labores de limpieza de matorral, en dehesas con pendientes inferiores al 20%, siempre que no afecten a especies incluidas en el Catálogo Andaluz de Flora Silvestre Amenazada, aprobado por Decreto 104/1994, de 10 de mayo.

g) Roturación de terrenos forestales y realización de actuaciones que originen o puedan originar procesos de erosión. Quedarán exceptuadas de esta autorización los terrenos fores-

tales adehesados que tradicionalmente hayan sido cultivados y cuya pendiente sea inferior al 20%. Se considerarán como tradicionalmente cultivados los que lo hayan sido en el período de los 10 años anteriores.

2. Las autorizaciones de usos y aprovechamientos forestales se otorgarán teniendo en cuenta los factores enumerados en el artículo 69.4 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, y fijarán las condiciones técnicas por las que se deberán regir la ejecución de los mismos. Las autorizaciones tendrán una vigencia de un año desde su expedición, salvo que en las mismas se establezca otro plazo (artículo 64.2 de la Ley).

3. Los planes, programas o proyectos que, en su caso, deban acompañarse a las solicitudes, vendrán suscritos por técnico competente.

Tramitación de autorizaciones.

1. Las solicitudes de autorización se dirigirán al Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, indicando el tipo de aprovechamiento, su cuantía, localización exacta, duración y características del mismo.

2. En las solicitudes relativas a usos o aprovechamientos en áreas quemadas deberá acreditarse el cumplimiento de las condiciones impuestas para la restauración de la zona.

3. Recibida la solicitud se elaborará propuesta de resolución valorando la conveniencia de acceder a la misma y señalando, en su caso, los condicionantes que deban imponerse.

4. Corresponde al Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente resolver las solicitudes en el plazo máximo de 2 meses, transcurrido el cual podrán entenderse estimadas siempre que afecten únicamente terrenos privados que no incluyan áreas incendiadas, en cuyo caso podrán entenderse desestimadas.

Cambio de uso.

1. Será precisa la previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente para llevar a cabo cualquier cambio de uso de terrenos forestales, tanto para dedicarlos a cultivos agrícolas como para otros usos forestales.

2. Las solicitudes relativas a cambios de uso de terrenos forestales deberán acreditar la viabilidad técnica y económica del nuevo uso y justificar la inexistencia de riesgos graves de erosión o degradación del suelo, los recursos hídricos o el ecosistema forestal en su conjunto. Cuando se pretenda implantar usos agrícolas podrá exigirse informe de la Consejería de Agricultura y Pesca en relación con la rentabilidad económica y social de la propuesta, y en el caso de regadíos se exigirá la concesión administrativa del agua para riego otorgada por el organismo competente.

3. Las autorizaciones de cambio de uso de terrenos forestales se tramitarán con arreglo a lo previsto en el artículo 97 de este Reglamento y se resolverán, por el Director General de Gestión del Medio Natural, teniendo en cuenta los factores señalados en el artículo 69.4 de la Ley 2/1992, de 15 de junio. La falta de resolución expresa tendrá en estos casos efectos desestimatorios, salvo que se trate de transformaciones expresamente previstas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales o instrumentos de gestión previstos en este Reglamento.

Notificación de actuaciones y aprovechamientos en montes particulares.

1. Con carácter previo a su ejecución se notificarán a la Consejería de Medio Ambiente los usos y aprovechamientos enumerados en el artículo 96 de este Reglamento en terrenos forestales privados expresamente contemplados en Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados, así como los tratamientos selvícolas en todos los casos.

2. La notificación se dirigirá al Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente indicando el tipo de aprovechamiento o tratamiento, su localización exacta, duración y caracte-

terísticas del mismo, así como las disposiciones del Proyecto de Ordenación o Plan Técnico en que se ampare.

Usos y aprovechamientos en montes públicos.

1. La realización de usos o aprovechamientos en montes públicos estará sujeta, en todo caso, a licencia, concesión, adjudicación o enajenación con arreglo a la legislación reguladora del patrimonio de la Administración titular de los mismos y a las correspondientes Instrucciones dictadas por el Consejero de Medio Ambiente, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la normativa específica aplicable a recursos tales como la caza o la pesca.

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente la autorización, enajenación y adjudicación de usos o aprovechamientos en los montes de titularidad autonómica, consorciados o que hayan sido objeto de convenio en el que se prevea dicha facultad.

3. Corresponde a las Entidades Locales la autorización, enajenación o adjudicación de los usos o aprovechamientos en montes de su titularidad no consorciados ni objeto de convenio, con sujeción a las condiciones técnico-facultativas y económicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente.

4. La adjudicación o enajenación de usos o aprovechamientos forestales en montes públicos se realizará mediante contrato, o, en su caso, concesión, adjudicado y celebrado con arreglo a lo dispuesto en la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

5. Los pliegos de prescripciones establecidos para la adjudicación de aprovechamientos forestales incluirán entre los criterios objetivos para la adjudicación las circunstancias previstas en el artículo 67 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, y en particular la reversión de los beneficios a la zona y la formación de cooperativas y otras fórmulas asociativas tendientes a mejorar la rentabilidad económica y social de actuaciones.

6. La elaboración y tramitación de los Programas Anuales de Aprovechamiento se realizará con arreglo a las Instrucciones a que hace referencia el párrafo 1 de este artículo.

Control de usos y aprovechamientos.

1. La Consejería de Medio Ambiente está facultada para controlar la utilización de los montes, para lo cual podrá ejercer sus facultades de vigilancia e inspección tanto durante la ejecución de usos y aprovechamientos como al término de los mismos.

2. La realización de usos o aprovechamientos en contra de lo previsto en la legislación vigente, los planes, programas o proyectos aplicables o, en su caso, la autorización o concesión que los ampare, determinará la apertura del correspondiente expediente sancionador con arreglo a lo previsto en el Título VII de la Ley 2/1992, de 15 de junio.

Uso público de los montes públicos.

Usos públicos.

1. Se consideran usos públicos los que no lleven aparejada la realización de aprovechamientos forestales previstos en el artículo 94 de este Reglamento, ni supongan ocupación de los terrenos forestales o precisen de autorización o concesión administrativa previa.

2. El uso público de los terrenos forestales se orientará preferentemente hacia actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos, sus recursos y ecosistemas.

3. El uso público de los espacios naturales protegidos se regirá, en todo caso, por su legislación especial y las normas propias de cada uno de ellos.

Figuras de uso público.

1. El uso público de los terrenos forestales se canalizará preferentemente a través de las siguientes figuras:

a) Parques forestales: Constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múl-

tiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios para tal fin.

b) Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

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

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

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

2. El uso de las figuras e instalaciones a que se refiere el párrafo anterior deberá realizarse con arreglo a las normas que en cada caso se establezcan.

3. La implantación de las figuras previstas en el presente artículo precisará autorización de la Consejería de Medio Ambiente siempre que no venga expresamente contemplada en alguno de los instrumentos de ordenación forestal o de espacios naturales protegidos aprobados por la misma.

Normas generales de uso de montes públicos.

1. Sin perjuicio de otras previsiones que en su caso se deriven de la normativa aplicable en espacios naturales protegidos y las normas particulares que en cada caso puedan establecerse, se autoriza con carácter general el uso recreativo de los montes públicos siempre que se realice de tal manera que no se produzcan ruidos ni actividades susceptibles de perturbar el disfrute o utilización por parte de otros usuarios, ni se derive riesgo para la conservación del medio natural o alteración grave de los hábitos de la fauna silvestre.

2. A los efectos previstos en el párrafo anterior, se prohíbe en los montes públicos:

a) La circulación de motocicletas, automóviles y demás vehículos a motor campo a través, por cortafuegos, vías forestales de extracción de madera, vías pecuarias, cauces secos o inundados, y con carácter general, fuera de las vías expresamente previstas para dichos vehículos siempre que no resulte imprescindible para el desarrollo de los aprovechamientos forestales autorizados, la guardería forestal o la prestación de servicios públicos.

b) Acampar fuera de los lugares expresamente previstos para ello.

c) Arrojar basuras.

d) Encender fuego fuera de los lugares habilitados para ello o arrojar colillas o cigarros.

e) Utilización de elementos o medios productores de emisiones sonoras no ligados directamente a la gestión de los recursos forestales.

f) Recolección de recursos forestales en contra de lo previsto en este Reglamento o las normas específicas que, en su caso, puedan establecerse.

g) La realización de pruebas deportivas fuera de circuitos expresamente previstos para las mismas, salvo que cuenten con autorización expresa del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para cada caso concreto, sin perjuicio de las autorizaciones que resulten precisas en aplicación de la legislación relativa a espectáculos públicos.

3. El desarrollo de actividades o usos públicos en zonas o situaciones que entrañen riesgo de deterioro de los recursos y terrenos forestales, el medio natural o los ecosistemas podrá someterse a limitaciones y prohibiciones por parte de la Consejería de Medio Ambiente, sin perjuicio de lo que puedan establecer los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o Planes Rectores de Uso y Gestión.

4. La velocidad de circulación de vehículos de cualquier clase por las pistas y caminos que discurran por montes públicos queda limitada con carácter general a 40 km/hora, salvo indicación expresa que establezca un límite diferente.

5. La inobservancia de las normas establecidas en el presente artículo se considerará como incumplimiento de la autorización de uso concedida con carácter general.

3. Régimen del Suelo no Urbanizable y Protección Hidrológica. SNUEP-2.

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente a los cauces y riberas del río y arroyos en los tramos que discurren por el término municipal y que aparece delimitado en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Estos Suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio rural.

3. No se permitirá el vertido de aguas residuales en ningún cauce aunque normalmente esté seco ni aún previamente depurada.

4. Quedará prohibido el uso de pozos ciegos en todo el casco urbano.

5. En cuanto a los usos permitidos nos remitimos al Capítulo 5.4, Normas Generales de Protección. Aguas y sus cauces.

6. Los citados usos tendrán en cuenta la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de Flora y fauna silvestres, en relación al régimen general de protección y protección de los hábitats y otros elementos de paisaje.

Infraestructuras y barreras a la circulación de la fauna.

1. Los órganos competentes en la materia promoverán el establecimiento de las normas técnicas ambientales necesarias, aplicables a las actuaciones o infraestructuras, para minimizar su previsible impacto sobre las especies silvestres y sus hábitats, incluida la circulación de las poblaciones de fauna silvestres, y sobre la calidad paisajística del medio natural.

2. Con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. La Consejería competente en materia de Medio Ambiente adoptará cuantas medidas resulten necesarias para facilitar dicha circulación. Quedan excluidas del ámbito de la presente Ley las cercas de edificios, jardines o instalaciones deportivas o científicas, así como aquellas otras infraestructuras y barreras establecidas en otras leyes.

3. Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo.

Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso.

Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.

Granjas cinegéticas.

1. Son granjas cinegéticas las explotaciones dedicadas a la producción de especies cinegéticas mediante su confina-

miento en instalaciones habilitadas al efecto con la finalidad de su comercialización.

2. Las granjas cinegéticas podrán estar ubicadas en terrenos sin aprovechamiento cinegético o bien en terrenos con aprovechamiento cinegético, en cuyo caso se integrarán en el correspondiente plan técnico. En ningún caso podrá practicarse la caza en el interior de las granjas cinegéticas.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de autorización, así como el programa de funcionamiento, inspección y control que asegure la pureza genética y las condiciones higiénico-sanitarias más adecuadas.

4. Aquellos cotos intensivos de caza en los que pretenda llevarse a cabo producción y venta de piezas de caza vivas deberán ajustarse al régimen de las granjas cinegéticas previsto en el apartado anterior.

4. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias. SNUEP-3.

El ámbito corresponde a los suelos afectados por la vía pecuaria señalada en el plano de Estructura General y Orgánico del Territorio, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Será la Consejería de Medio Ambiente la que tendrá que autorizar cualquier actuación sobre las mismas e identificarlas exactamente.

Vía pecuaria: Cordel del Camino de Cabra a Úbeda o del Camino Real.

Lugar asociado: Abrevadero San Pedro.

Se tendrá en cuenta el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias.

Disposiciones generales. Fines ambientales de los usos compatibles y complementarios.

1. La realización de los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias tendrá en consideración los fines aludidos en el artículo 4 del presente reglamento, especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

2. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio y especies protegidas, por Orden del Consejero de Medio Ambiente se podrán establecer determinadas medidas preventivas, tendentes a restringir los usos compatibles y complementarios.

3. Al objeto de asegurar el destino y fines que han de cumplir las vías pecuarias, de conformidad con lo establecido en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento, éstas deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento y obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento.

Usos compatibles.

Definición.

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

2. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos y ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte ar-

bóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

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

4. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

Inicio del procedimiento de autorización.

1. Las personas interesadas en la utilización de una vía pecuaria para un uso de los definidos como compatibles, y siempre que conlleve una alteración de las características físicas de la misma, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

2. La solicitud irá acompañada de una memoria explicativa de las necesidades que motivan el uso, así como, en su caso, de la definición y características de las actuaciones necesarias para posibilitar el uso compatible.

Tramitación.

1. La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente correspondiente tramitará la solicitud presentada y formulará propuesta de condiciones para el ejercicio del uso solicitado, dando vista y audiencia de lo actuado, durante un plazo de quince días, al interesado, para formulación, en su caso, de alegaciones. El expediente, junto con la propuesta de autorización se trasladará al Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, para su resolución.

2. En su caso, la autorización especificará los términos exactos y condiciones del ejercicio del uso compatible.

3. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin haberse dictado resolución, la solicitud podrá entenderse desestimada.

Definición y procedimiento.

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

2. Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Dicha autorización deberá solicitarse con una antelación mínima de quince días al desarrollo de la actividad, debiendo contener indicación expresa de si la actividad conlleva la necesidad de la instalación de equipamientos, en cuyo caso deberá aportarse junto a la solicitud información sobre la localización y características de los mismos. Cuando la actividad conlleve la instalación de equipamiento, con carácter previo a dictar resolución, por la Delegación Provincial se requerirá al Ayuntamiento correspondiente para que en el plazo de diez días emita informe el respecto.

La resolución de autorización deberá incluir, en su caso, las medidas de cautela necesarias sobre la instalación de dichos equipamientos para garantizar la integridad de la vía pe-

cuaria, entre las que se podrá contemplar el establecimiento de una fianza y/o aseguramiento.

En todo caso, dichos equipamientos deberán ser desmontables.

3. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

4. El régimen previsto en el número 2 del presente artículo no será de aplicación a la instalación de equipamientos destinados al fomento del uso público de las vías pecuarias.

5. Suelo no Urbanizable de Protección de la red de transporte y comunicaciones. SNUEP-4.

1. Se corresponde este suelo a las zonas de afección, dominio y protección de las infraestructuras interurbanas que se recogen en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Entre las infraestructuras distinguiremos las carreteras, la red ferroviaria, las líneas de alta tensión eléctrica, las líneas telefónicas, las redes de agua y saneamiento.

3. El régimen legal de estas zonas queda regulado por la normativa sectorial, entre las que citaremos la Ley de Carreteras y su Reglamento.

6. Suelo no Urbanizable de Protección de Zonas de Yacimientos Arqueológicos. SNUEP-5.

Delegación Provincial de Jaén.

Listado de yacimientos arqueológicos de Andalucía:

CÓDIGO	PROV.	POBLACIÓN	NOMBRE	X	Y	PERÍODO HISTÓRICO	TIPOLOGÍA
23/054/0002	JAÉN	LARVA	EL CASTELLÓN	483.200,00	4.180.600,00	Edad de hierro 2	Murallas
23/054/0003	JAÉN	LARVA	LAS TEJAS DE LOS MOROS	483.400,00	4.178.800,00	Edad media	Baterías defensivas fortificación

7. Suelo no Urbanizable de Protección de Acuíferos SNUEP-6.

Comprende esta protección a las zonas de ubicación de acuíferos en el término municipal de Larva.

Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio rural.

No se permite el vertido de aguas residuales de ningún tipo ni la ubicación de pozos ciegos o fosas sépticas.

Se prohíbe la instalación de cualquier actividad que comporte un riesgo de contaminación de acuíferos (vertederos de residuos de cualquier tipo, Estación de Depuración de las Aguas Residuales,...).

8. Suelo no Urbanizable de Protección de Areas Esteparias SNUEP-7.

Comprenden esta protección a las zonas de ubicación de las Areas Esteparias del término municipal de Larva. En consonancia con la directiva 92/43/CEE del Consejo relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y la normativa estatal y andaluza que de ella se deriva, que establece como hábitat prioritario la zona «subestépica de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea» y los estudios para declararla Zona de Interés para las Aves Esteparias, «Sureste de Jaén».

Se define esta zona como suelo no urbanizable de especial protección SNUEP-7 con objetivo prioritario el mantenimiento del uso actual como Area Esteparia.

4.2.3. Normas particulares de edificaciones.

De aplicación en el SNU (Suelo no urbanizable simple).

Comprenden estas zonas las superficies en donde se enclavan restos arqueológicos o históricos de edificaciones de interés y las que se descubran durante la vigencia de los PGOU. En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales. Además, los proyectos técnicos de intervención en parcelas, edificios o sitios definidos en estas Normas como yacimientos arqueológicos incluirán un Estudio Histórico-Arqueológico sobre la actuación, identificando y definiendo los elementos de interés o no, y propuestas cautelares a tomar.

Dado que la legislación en vigor obliga a proteger los restos arqueológicos, tanto si se conocen como si no, es preciso realizar los estudios necesarios para determinar, en su caso, la existencia de vestigios arqueológicos, mediante prospección arqueológica superficial del área afectable.

Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado por el Reglamento de actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados según ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico: Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Ley 1/91, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Relación de Yacimientos arqueológicos:
Junta de Andalucía-Consejería de Cultura.

1. Edificación agrícola.

1.1. Definición.

Edificio que está vinculado a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

1.2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

La edificación se separará más de 80 metros de cualquier otra edificación.

Parcela mínima. En el suelo no urbanizable que no sea de específica protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, dependiendo del tipo de cultivo, se establece a efectos de la posibilidad de edificar una parcela mínima de 5.000 m².

En el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación el Ayuntamiento cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca, permitiéndose construcciones de hasta 15 m² construidos, para almacenamiento de aperos de labranza en parcelas inferiores a lo señalado.

1.3. Usos permitidos.

Explotación agrícola ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Vivienda para el personal o propietarios de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, silos y depósitos.

- Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

1.4. Condiciones particulares edificación.

- Altura.

Altura: una o dos plantas (7 m). Se autorizarán torres o solanas, siempre que no sean habitables y estén en más del 50% de su perímetro.

- Separación a linderos: Separación mayor de 20 m.

- Ocupación: La edificación no ocupará más de 5% de la superficie de la finca.

1.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada a dos o cuatro aguas de teja cerámica curva o mixta.

2. Servicios de carreteras.

2.1. Definición.

Edificaciones e instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

2.2. Implantación.

Distancias mínimas que establezca la legislación específica en materias de carreteras.

2.3. Usos permitidos.

- Gasolineras con pequeños talleres anexos de reparación de automóviles.

- Bares, restaurantes, hostales y moteles.

- Puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

2.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: una o dos plantas (7 m).

Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

La ocupación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie total construida.

2.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Su composición será libre, pero con elementos que en sus materiales y tratamiento se integren en el entorno.

Deberá contar con una amplia zona de arbolado que permita la reducción del impacto visual de posibles elementos agresivos y/o sirva de estancia o recreo.

Los luminosos, anuncios o muestras deberán incluirse específicamente en el proyecto para su aprobación, no permitiéndose rótulos pintados directamente sobre los paramentos.

2.6. Infraestructura.

Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

3. Edificios públicos.

3.1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público.

3.2. Implantación.

- Cumplirán las condiciones generales de implantación.

3.3. Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitaciones de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.

- Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios y necrópolis.

- Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación).

Podrán autorizarse excepcionalmente edificios o instalaciones públicas que no respeten las condiciones de implantación cuando no suponga incidencia negativa sobre el casco urbano y sea más adecuada su localización más próxima.

3.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m).

Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

3.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Las correspondientes a la edificación, al Servicio de las Carreteras y las condiciones comunes de implantación.

3.6. Infraestructura.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

4. Instalaciones deportivas y recreativas.

4.1. Definición.

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, el esparcimiento y el deporte, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

4.2. Implantación.

Cumplirán las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 80 m.

Se estará a lo dispuesto por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, cumpliéndose la normativa concreta que sea de aplicación.

4.3. Usos.

- Zonas de acampada.

- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.

- Clubes deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en suelo no urbanizable.

- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda, siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la normativa de protección, en su caso.

4.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La edificación tendrá un máximo de una planta.

Separación a linderos: La edificación principal se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

Ocupación: La edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

4.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Las correspondientes a los Edificios Públicos y las condiciones comunes de implantación.

4.6. Infraestructura.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

Contará asimismo con acceso rodado.

5. Instalaciones agropecuarias.

5.1. Definición.

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves y piscifactorías.

5.2. Implantación.

En el suelo no urbanizable común que no sea de específica protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico dependiendo del tipo de cultivo se establece a efectos de la posibilidad de edificar una parcela mínima de 5.000 m².

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

Distancia de la edificación a núcleo urbano: 1.000 m.

Distancia mínima a eje de carreteras: 100 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

5.3. Usos.

- Granjas avícolas y cuniculas. Instalaciones destinadas a la apicultura.

- Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.

- Silos y almacenes de abonos, herbicidas, etc.

- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, cacahuetas, etc.

- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

5.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial.

Separación a linderos: > 20 m.

5.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Se fomentará las construcciones tradicionales con fachadas encajadas o con perímetro de piedra o madera y a «4 aguas preferentemente».

Se prohíben las naves con cubierta que no sea tradicional, de teja o chapa verde, marrón o granate y sin petos verticales en el alero.

Se intercalarán espacios de arbolado que permitan la reducción del impacto visual de aquellos elementos más agresivos de las instalaciones agropecuarias.

Se cuidarán las medianerías y vallados.

6. Edificaciones industriales.

6.1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración de productos.

6.2. Implantación.

Cumplirán las condiciones generales de implantación.

Distancia de edificaciones industriales a núcleo urbano 200 m.

6.3. Usos.

Industrias y almacenes que por su naturaleza no puedan situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.

6.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la autoridad competente.

Separación a linderos: La edificación se situará a más de 25 m de los linderos de la parcela.

6.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Se plantará una banda de especies arbóreas al menos en 2 de los lados de la parcela industrial para reducir el impacto sobre las vistas colindantes.

Se rodearán las instalaciones industriales de más de 5.000 m² de bosquetes o masas arbóreas con un fondo aproximado de 25 m y en una superficie equivalente al 10% de la superficie construida del uso principal, como mínimo.

6.6. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

7. Actividades extractivas.

7.1. Definición.

Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

7.2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el Ayuntamiento estudiará especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretenden implantarse en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionará en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materiales poco valiosos o de extensa localización (gravas, canteras de arcilla, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación de las industrias.

Las condiciones de implantación serán las mismas que para edificaciones industriales en suelo no urbanizable.

7.3. Usos.

- Minas a cielo abierto.

- Minas subterráneas.

- Canteras.

- Gravas.

En las instalaciones de minas y canteras, se podrá construir una vivienda para guarda.

7.4. Condiciones de la instalación.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en su caso, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas y no alteran la geomorfología.

7.5. Cese de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

Una vez estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, supri-

miendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora, mediante el previo proyecto de restauración.

Se deberá cumplir el Real Decreto 2994/82, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.

8. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

8.1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

8.2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales y en especial la normativa de protección específica en su caso.

No obstante, el Ayuntamiento estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajística, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado se le aplicarán las condiciones particulares de implantación de industrias.

La realización de obras cuyo fin sea la construcción de balsas para almacenamiento de aguas destinadas a riego agrícola deberá estar vinculada a la mejora del sistema de riego y ahorro de agua en la explotación, así como adecuarse a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y obtención de la preceptiva licencia urbanística.

Así mismo se adecuarán al texto refundido del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y la Ley 6/2001, de 28 de mayo, de Evaluación de Impacto Ambiental.

8.3. Usos.

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de prensas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustibles y refinerías de petróleos.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Estaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

8.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solución de licencia tal necesidad.

Separación a linderos: La edificación principal se situará a más de 25 m de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visible como cumbres de montañas, entorno próximo a embalses, riberas de

ríos, etc. se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

9. Vertederos.

9.1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

Se tendrá en cuenta el:

- Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía (aprobado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre).
- Plan Director de Gestión de Residuos de la Provincia de Jaén.
- Plan Director de Gestión de Residuos Inertes de la Diputación.

Debiendo seguir las directrices establecidas en la Unidad Territorial de Gestión de Residuos núm. 14, a la que pertenece Larva, de la Diputación, respecto a la gestión de residuos urbanos, ubicación de vertederos, características de los mismos, así como la normativa aplicable en materia de residuos.

Se tendrá en cuenta la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos.

Se tendrá en cuenta el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre).

9.2. Implantación.

Cumplirán las condiciones generales de implantación.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el Ayuntamiento un estudio detallado de este aspecto, así como las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del PEPMF se asegurará la ausencia de impacto ambiental y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos.

9.3. Usos.

- Vertederos controlados de basura.
- Vertederos de escombros.
- Estercoleros, basureros e instalaciones de almacenamiento y valorización de chatarras y residuos asimilables a urbanos.
- Centros autorizados de tratamientos de vehículos al final de su vida útil.
- Balsas de alpechín.

9.4. Condiciones de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta de control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones.

Altura: Una planta.

Separación a los linderos: 25 m.

Cerramiento de parcela: La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación.

9.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Junto a la valla y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne.

9.6. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.

En caso de generar vertidos, estos serán objetos de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

9.7. Gestión de residuos inertes.

Durante el primer año, el Ayuntamiento redactará un plan especial para la eliminación de los vertederos incontrolados de escombros y desechos.

De acuerdo con dicha propuesta, el Ayuntamiento establecerá una planificación de la gestión de los residuos municipales, incluidos escombros de acuerdo con la planificación provincial y autonómica.

10. Vivienda unifamiliar aislada.

10.1. Definición.

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

Se permite solamente vinculada a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.

10.2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

Distancia mínima de la edificación a núcleo urbano: 1.000 m.

Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados en SNU.

10.3. Usos.

Vivienda unifamiliar.

10.4. Condiciones particulares de la edificación.

Superficie construida: 200 m² de vivienda y 100 m² de anexos.

Altura: una o dos plantas (6,50 m).

Separación a linderos: La edificación estará situada a una distancia mínima de 20 m de los linderos de la parcela.

Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto esquemas compositivos tipo chalet propios de zonas urbanas.

Materiales: Se emplearán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán en blanco, como color principal.

No se autorizarán elementos prefabricados (como fibrocemento, balastradas, chapa de acero), altisonantes inacabados, ni paramentos revestidos de materiales pulimentados o cerámicos (mármol, plaqueta, granito, etc.).

Tampoco se permitirán carpinterías de chapa plegada.

Sí se permitirán materiales como: acero inoxidable, vidrio, cobre o ladrillo visto empleados singularmente en la composición junto de los nobles tradicionales.

Cubierta: La cubierta será generalmente inclinada a 2 ó 4 aguas y de teja cerámica con alero con vuelo de 40 cm como mínimo.

Cerramiento de parcela: Con objeto de una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de parcela. En caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este título.

11. Infraestructuras.

11.1. Definición.

Instalaciones aéreas, subterráneas o de superficie que constituyen las redes de comunicaciones y servicios básicos a nivel urbano e interurbano.

11.2. Implantación.

- De superficie: Carreteras, vías férreas, canales.

- Aéreas: Líneas de alta tensión.

- Subterráneas: Redes de agua, líneas telefónicas, emisarios y otras condiciones.

De superficie: Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos de carretera que confluyan en núcleos urbanos, deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes hasta una distancia de 500 m medidos desde el final de la población.

Subterráneas: Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

Estudio previo de impacto ambiental: Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF, u otros parajes de singular valor paisajístico, deberán acompañarse de un Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se analice el impacto final de la infraestructura, el de las obras necesarias para su realización y los estudios realizados sobre las zonas consideradas como alternativas del itinerario o trazado, la evaluación de las mismas y la justificación de la alternativa escogida.

Igualmente se acompañará estudio de no afección de restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

CAPÍTULO 5

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

5.1. Vinculación con otras legislaciones.

1. Objetivos generales.

Se tratará de establecer una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la normativa particular de cada categoría de suelo, con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

Cualquier figura de planeamiento de desarrollo del Plan, que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

2. Protección del territorio.

Será determinante el desarrollo racional y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente en las intervenciones que se produzcan dentro del territorio de Larva.

Se consideran actuaciones protegidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio del impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en la LOUA y Ley 7/94, de Protección Ambiental, así como todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

3. Protección de los núcleos urbanos.

Serán especialmente protegidos los núcleos urbanos existentes, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama y morfología urbana.

Se tendrá en cuenta en los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos que se tramiten, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

4. Protección de la edificación.

Se protegerá la edificación como elemento que conforma la imagen urbana, prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato.

5.2. Carreteras y caminos.

1. Base legal.

Todas las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio de 1988. BOE de 30.7.88, y su Reglamento, y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en la que se establecen las zonas de protección: de dominio público adyacente, según lo establecido en el artículo 12 de esta Ley, de servidumbre legal, de afección de no edificación.

Para las vías pecuarias, será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2. Dominio público.

Las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales existentes en este término municipal, serán respetadas como prescribe la Ley.

Los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terrenos de 3 m a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta la intersección del talud de desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público del terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Las vías pecuarias serán de dominio público, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

3. Elementos funcionales.

Son elementos funcionales de una carretera: Toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, paisaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Se podrán realizar obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. Zona de servidumbre.

Las zonas de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m en carreteras convencionales, medidos desde las citadas aristas.

En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. Zona de afección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. Medidas desde las citadas aristas en carreteras convencionales.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se podrá realizar obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, siempre que no suponga un aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las instalaciones ya existentes en la zona de afección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no suponga aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

6. Línea límite de edificación.

Es la línea desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y reconstrucción existentes se sitúa en 25 m de la arista exterior de la calzada más próxima para la carretera convencional, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

7. Tramos urbanos y travesía.

Los tramos de estas carreteras convencionales que discurren por suelo clasificado de urbano en el presente PGOU se considerarán tramos urbanos considerándose travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y entramado de calles al menos de uno de sus márgenes.

8. Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

9. Usos permitidos.

Condiciones particulares de implantación. Distancia mínima a ejes de carreteras.

Servicio de Carretera	25 metros
Explotación agrícola	50 metros
Edificación pública	50 metros
Instalación deportiva y recreativa	50 metros

Instalación agropecuaria	100 metros
Vivienda	100 metros
Industrias	200 metros
Vertederos	500 metros

5.3. Redes de energía eléctrica.

1. Base Legal.

Deberá cumplirse lo siguiente:

- Ley de 18 de marzo de 1996 y Decreto de 20 de octubre de 1996, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.

- Reglamento de Baja Tensión de 2 de agosto del 2002.

2. Prohibiciones.

Estará totalmente prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos a viviendas, etc., al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea superior a una hectárea.

3. Distancias.

Estará prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

En el caso de líneas de alta con una tensión superior a 20 kV, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo éstas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Las líneas eléctricas proyectadas se realizarán preferentemente en canalizaciones subterráneas frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes de fachada, y si no es posible se realizará de la manera más adecuada a la estética del entorno.

4. Edificios y elementos de interés.

Aquellas edificaciones declaradas o incoadas Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

En todas las edificaciones de obra nueva o reformada de la fachada será obligatorio que queden embutidas tales canalizaciones de infraestructura bien bajo la calzada o empotradas en las fachadas, debiendo obligarse a los particulares y a las empresas suministradoras a la sustitución de los cableados aéreos y a una adecuada previsión futura.

5.4. Aguas y sus cauces.

1. Base Legal.

La conservación de los usos de las aguas se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, y regulación complementaria.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y del Planificación Hidrológica. Las obras, construcciones y actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos quedarán prohibidas.

Las obras, construcciones y actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos quedarán prohibidas.

Partiendo de la definición de cauce natural de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y de márgenes como los terrenos que lindan con los cauces, se define una zona de servidumbre de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público, y que se replanteará reglamentariamente, y una zona de protección y seguridad de 100 metros

de anchura desde los márgenes en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la modificación por la Comisaría de Aguas de la Confederación.

Toda actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica.

2. Zona de servidumbre.

Se establece una franja de 5 metros de anchura medida horizontalmente para cada margen desde la línea de máxima avenida.

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional, pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrán edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que sólo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en esta caso la Confederación Hidrográfica.

3. Zona de protección y seguridad.

Las zonas de policía quedarán sometidas a autorización de la Confederación Hidrográfica, las alteraciones sustanciales de relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea de 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

En aquellas zonas que sean definidas previamente por la Confederación Hidrográfica en función del correspondiente estudio Hidrológico y Hidráulico para las avenidas de período de recurrencia de 500 años, no se podrán autorizar usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

4. Prohibiciones.

Está totalmente prohibido acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan un peligro de contaminación o degradación del medio público. Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

También estará prohibido los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o su composición química bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dicha agua por el terreno.

Sólo podrán ser autorizadas la construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico, que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica.

Para la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cual-

quier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

5.5. Flora y fauna.

1. Base Legal.

Será de aplicación:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestres.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto 13.5.1953, sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15.1.1954, en desarrollo del artículo 13 de la Ley de Pesca.
- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de octubre de 1967 y de 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de abril de 1970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de octubre de 1983, sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respecto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

En los espacios sometidos a Protección Espacial será de aplicación el Decreto 194/90, por el que se establecen normas de protección de Avifauna y para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados, para cualquier proyecto de línea eléctrica que discurra por dichas zonas de suelo no urbanizable de espacial protección.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces. Así mismo, se regulará según lo dispuesto en la Ley 2/92, Forestal de Andalucía, y en su Reglamento de ejecución, regido por el Decreto 208/97, de 9 de septiembre.

Todo el suelo no urbanizable de carácter forestal estará sometido a la Ley 2/92, Forestal de Andalucía, y a su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 208/97, de septiembre. El cumplimiento de sus disposiciones será in-

dependiente del carácter de propiedad ya sea ésta pública o privada.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estarán sujetas a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretenda proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la previsión de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

Para todo tipo de instalación se requerirá la presentación de la documentación mínima que se especifica en las presentes Normas.

5.6. Medio ambiente.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las especificaciones señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 38/72, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1975, sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
- Orden de 18 de octubre de 1976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Jaén.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, artículos 42.3.a),b),c).
- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza, y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.
- Texto Refundido del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 28 de mayo, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

- Decreto 99/2004, de 9 de marzo, Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

- Plan Director de Gestión de Residuos Inertes de la Provincia de Jaén.

- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

El encargado de velar por los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente será el Ayuntamiento.

Se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones con el fin de mantener el equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente.

Toda aquella actividad que pueda generar un posible impacto ambiental tales como canteras, vertederos, etc., estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección en suelo no urbanizable.

Todas aquellas actividades estarán calificadas dentro del Anexo Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental, no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen a los vecinos y zonas incompatibles con dichas actividades.

Aquellas industrias que son consideradas peligrosas o insalubres se emplazarán a una distancia mínima del casco urbano de 1.500 metros.

Se tendrá en cuenta para la concesión de licencias las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir gases, humos, polvo o ruido deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Todos aquellos comercios que su objetivo sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición estarán dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzca malos olores.

Estará prohibida la instalación de motores fijos cualquiera que sea su potencia sin la autorización pertinente y las medidas correctoras necesarias en los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos.

Las construcciones deben adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizarse con el mismo o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos, o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metafórico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

- Todas las edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural de municipio.

Estará prohibida la colocación de anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña y en general los carteles que atente contra la naturaleza y el paisaje.

Se permitirá la colocación de anuncios en las travesías siempre que dichos anuncios sólo puedan ser leídos por los peatones.

En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustentan y siempre que no rompa el entorno.

Estará prohibida la colocación de carteles sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

5.7. Patrimonio histórico artístico.

1. Base Legal.

Será de aplicación el Decreto 571/1963, de 13 de marzo, que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación. La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico, y la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Ayuntamiento será el encargado de garantizar el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Aquellas personas que posean escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole de una antigüedad de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos de forma específica o genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas. Así como los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán, en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Si llega a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndose ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

No se podrá proceder a la demolición de un inmueble de interés sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración cultural competente. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas o cosas.

Aquellas obras que por fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización de la Administración cultural competente, debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

2. Vinculaciones con otras legislaciones.

Las actuaciones que se realicen como desarrollo de las presentes Normas estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas Normas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existente, como son:

- Ley de Aguas.
- Ley de Carreteras.
- Ley de Defensa Nacional.
- Ley de Espacios Naturales.
- Ley Forestal de Andalucía.
- Ley de Minas.
- Ley de Montes.
- Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley de Patrimonio Histórico Español.
- Ley de Protección Ambiental.
- Ley de Protección de Ambiente Atmosférico.
- Ley de Vías Pecuarias.

RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-167/06, por el que se suspende la Modificación del PGOU de «Valderrepiso y Pozuelo» de Bailén (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-167/06, POR EL QUE SE SUSPENDE LA MODIFICACIÓN PGOU «VALDERREPISO Y POZUELO» DE BAILÉN (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 19 de julio de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación PGOU «Valderrepiso y Pozuelo», así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Bailén, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación.

El Ayuntamiento de Bailén, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 25.8.2005 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios

insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno acuerda, con fecha 29.6.2006, la aprobación provisional, por lo que, una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

2.º Propuesta.

Se propone el cambio de clasificación de los terrenos que pasan de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbano No Consolidado para uso Productivo con la finalidad de obtener suelo industrial que posibilite el Convenio Urbanístico de Planeamiento con Inmobar Terrenos y Suelo, S.A.

3.º Justificación.

Con la propuesta se crea una oferta de suelo que posibilita la ubicación de distintas actividades industriales vinculadas a la producción oleícola. El Ayuntamiento tiene voluntad de propiciar la instalación de industrias oliveras y sus correspondientes actividades en el polígono delimitado, con el consiguiente incremento de empleo y desarrollo, posibilitando la salida del casco urbano de este tipo de industrias.

4.º Valoración.

• En el informe jurídico que forma parte del expediente administrativo se indica que se remitirá el expediente completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para que emita el preceptivo informe, previamente a la aprobación definitiva, y que posteriormente se someterá el expediente al Ayuntamiento Pleno para su aprobación definitiva. Se trata de un error ya que la Modificación afecta a la ordenación estructural tal y como se establece en el artículo 10 de la LOUA. No obstante, en la tramitación del expediente se ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

• De acuerdo con la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental se considera Inviabile la ejecución de la Modificación Puntual del PGOU de Bailén en la parcela «Valderrepiso» dado que el uso industrial propuesto para ubicación de almazaras se considera incompatible con las viviendas existentes y futuras del vecindario. Por lo tanto el presente informe se hará exclusivamente sobre la Unidad de Ejecución El Pozuelo UE-41.

• La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA, que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

• Las características de la nueva unidad de ejecución son:

- Calificación: Uso Característico Industrial, ordenanza núm. 5 Industrial, Grado 1.º
- Edificabilidad bruta máxima 0,70 m²/m².
- Total parcelas edificables (industrial): 11.885,25 m².
- Edificabilidad máxima (ordenanza): 1,1 m²t/m²s neto.
- Espacios libres: 1.885,80 m².
- Equipamiento: 932,78 m².
- Viales: 3.951,67 m².

Según el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sectores de suelo urbano no consolidado se deberán cumplir los siguientes estándares de ordenación: «La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación..., cuando se refiera al uso característico industrial la edificabilidad no será superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo».

La edificabilidad máxima en la UE-41 es de 0,70 m²/m².

En cuanto a la cesión de dotaciones, en el mismo artículo de la LOUA se establece: