



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 4)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 12 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de esta Dirección General de 26 de mayo de 2006, de Toma de Conocimiento del Cumplimiento de la Resolución de 24 de febrero de 2006, de Aprobación de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del «Barranco del Poqueira». Municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira (Granada).

114

Número formado por cuatro fascículos

Miércoles, 18 de abril de 2007

Año XXIX

Número 76 (2 de 4)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de esta Dirección General de 26 de mayo de 2006, de Toma de Conocimiento del Cumplimiento de la Resolución de 24 de febrero de 2006, de Aprobación de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del «Barranco del Poqueira». Municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira (Granada).

Para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación como Anexo 1 del acuerdo de 26 de mayo de 2006, de Toma de Conocimiento del Cumplimiento de la Resolución de 24 de febrero de 2006, de aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del «Barranco del Poqueira», municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira (Granada), publicada en el BOJA núm. 53, de 20 de marzo de 2006. Asimismo se dispone la publicación de la Normativa correspondiente al citado Instrumento urbanístico, que incorpora la del Cumplimiento de Resolución, Anexo 2.

Sevilla, 12 de febrero de 2007.- La Directora General, M. Felicidad Montero Pleite.

ANEXO 1. ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO POR LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE 24 DE FEBRERO DE 2006 POR LA QUE SE APRUEBA LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL «BARRANCO DEL POQUEIRA». MUNICIPIOS DE BUBIÓN, CAPILEIRA Y PAMPANEIRA (GRANADA)

Mediante Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 24 de febrero de 2006 se aprobó definiti-

vamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Barranco del Poqueira, municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira (Granada), señalándose sin embargo la necesidad de subsanar o completar las determinaciones señaladas en el Apartado Segundo de dicha Resolución.

La Diputación de Granada, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 25 de abril de 2006, ha aprobado el documento de Cumplimiento de la citada Resolución, teniendo entrada en esta Consejería con fecha 19 de mayo de 2006.

Tras el análisis del documento de Cumplimiento de Resolución, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General ha emitido informe con fecha 25 de mayo de 2006, en el que se constata que se ha dado adecuado cumplimiento a lo dispuesto en el Apartado Segundo de la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 24 de febrero de 2006, sobre la citada Revisión, subsanándose los extremos que allí se señalaban.

A la vista del citado informe y en ejercicio de las competencias que me son atribuidas por el artículo 7.2.b) 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, se procede por esta Dirección General de Urbanismo a la Toma de Conocimiento del documento de Cumplimiento de la Resolución de Consejera de Obras Públicas y Transportes de 24 de febrero de 2006, de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Barranco del Poqueira, aprobado por el Pleno de la Diputación Provincial de Granada el 25 de abril de 2006. Sevilla, a 26 de mayo de 2006. La Directora General de Urbanismo. Fdo.: Mercedes Izquierdo Barragán.

ANEXO 2: NORMATIVA URBANISTICA

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CATALOGO

MEMORIA Y OTROS
 CATALOGO DEL MUNICIPIO DE BUBION
 CATALOGO DEL MUNICIPIO DE CAPILEIRA
 CATALOGO DEL MUNICIPIO DE PAMPANEIRA

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

INDICE

TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN: OBJETO Y NATURALEZA DE LAS NNSS.

- 1.1.1: Base legal
- 1.1.2: Ámbito de aplicación y objeto
- 1.1.3: Naturaleza

CAPÍTULO II. AMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN: PERIODO DE VIGENCIA, CAUSAS DE MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LAS NNSS.

- 1.2.1: Vigencia de las Normas
- 1.2.2: Revisión de las NN.SS.
- 1.2.3: Modificación de las NN.SS.
- 1.2.4: Seguimiento y desarrollo de las NN.SS.
- 1.2.5: Necesidad de dotar de normativa de protección para el Barranco del Poqueira.

CAPITULO III. CLASIFICACIÓN DE SUELO

- 1.3.1: Definición
- 1.3.2: Clases de suelo en función del régimen urbanístico
- 1.3.3: Suelo urbano
- 1.3.4: Suelo no urbanizable

CAPITULO IV. CALIFICACIÓN DEL SUELO

- 1.4.1: Definición
- 1.4.2: Factores que determinan la calificación: uso e intensidad
- 1.4.3: Sistemas generales

CAPÍTULO V. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

- 1.5.1: Interpretación de los documentos

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

- 2.1.1: Delimitación del derecho de propiedad
- 2.1.2: Derechos y deberes de los propietarios
- 2.1.3: Patrimonio municipal del suelo
- 2.1.4: Régimen de valoración de los terrenos
- 2.1.5: Zonas
- 2.1.6: Reglas para la precisión de los límites de zonas
- 2.1.7: Estudios de detalle
- 2.1.8: Planes Especiales
- 2.1.9: Reparcelación
- 2.1.10: Proyectos de urbanización
- 2.1.11: De los programas y proyectos especiales para la rehabilitación del espacio urbano
- 2.1.12: Áreas de rehabilitación concertada
- 2.1.13: Ordenanzas especiales

TÍTULO TERCERO. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- 3.1.1: Participación ciudadana y derecho de información
- 3.1.2: Trámites y cauces de participación pública en el planeamiento

TÍTULO CUARTO. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

- 4.1.1: Licencias urbanísticas, inspección e infracciones urbanísticas
- 4.1.2: Actos sujetos a licencia previa
- 4.1.3: Control de las intervenciones de obra, de edificación y urbanización en el área de las NN.SS.
- 4.1.4: Comisión de control local de las NN.SS.
- 4.1.5: Comisión de seguimiento de las NN.SS.

TÍTULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. CARRETERAS Y CAMINOS

- 5.1.1: Carreteras y caminos

CAPÍTULO II. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- 5.2.1: Redes de energía eléctrica
- 5.2.2: Las líneas eléctricas y el patrimonio histórico

CAPÍTULO III. AGUA Y SUS CAUCES

- 5.3.1: Aguas y sus cauces

CAPÍTULO IV. FLORA Y FAUNA

- 5.4.1: Legislación de aplicación
- 5.4.2: Tala de árboles

5.4.3: Cercados

CAPÍTULO V. MEDIO AMBIENTE

- 5.5.1: Legislación de aplicación
- 5.5.2: Objetivos ambientales de las normas
- 5.5.3: Actividades mineras
- 5.5.4: Vertidos y residuos
- 5.5.5: Actividades nocivas, insalubres o peligrosas
- 5.5.6: Construcciones

TÍTULO SEXTO. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

- 6.1.1: Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles
- 6.1.2: Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones
- 6.1.3: Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles
- 6.1.4: Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de los edificios
- 6.1.5: Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario
- 6.1.6: Obras de interés arquitectónico de carácter singular
- 6.1.7: Inspección periódica de construcciones y edificaciones
- 6.1.8: Ordenes de ejecución de obras de conservación
- 6.1.9: Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico
- 6.1.10: Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario
- 6.1.11: Ejecución subsidiaria de las obras

CAPÍTULO II. DECLARACIONES DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- 6.2.1: Situación legal de ruina urbanística
- 6.2.2: Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora
- 6.2.3: Ruina física inminente
- 6.2.4: Ruina inminente y demolición de edificios catalogados y en el conjunto histórico
- 6.2.5: Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

- 6.3.1: Patrimonio arqueológico y etnográfico
- 6.3.2: Régimen de protección del patrimonio arqueológico y etnográfico
- 6.3.3: Tipos de intervenciones arqueológicas
- 6.3.4: Excavación arqueológica en área abierta

- 6.3.5: Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos
- 6.3.6: Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras
- 6.3.7: Análisis de estructuras emergentes
- 6.3.8: Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas
- 6.3.9: Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas
- 6.3.10: Proyecto de intervención arqueológica. Condiciones para la concesión de licencia
- 6.3.11: Informe final de la intervención arqueológica
- 6.3.12: Memoria científica de la intervención arqueológica
- 6.3.13: Niveles de protección
- 6.3.14: Nivel de protección arqueológica. Definición y ámbito de aplicación
- 6.3.15: Nivel de protección arqueológica cautelar. Definición y ámbito de aplicación.
- 6.3.16: Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes
- 6.3.17: Condiciones para el otorgamiento de la licencia
- 6.3.18: Exenciones cautelares arqueológicas

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS

- 6.4.1: Conservación y reforma de elementos visibles
- 6.4.2: Acciones derivadas de los programas sectoriales
- 6.4.3: Protección de los elementos singulares del espacio público
- 6.4.4: Materiales y acabados de los espacios públicos. Infraestructuras urbanas
- 6.4.5: Limitaciones a la publicidad exterior

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

- 6.5.1: Ámbito de protección
- 6.5.2: Medidas de protección

CAPÍTULO VI. PROTECCIÓN DE LAS VISTAS

- 6.6.1: Bienes objeto de protección
- 6.6.2: Medidas de protección del patrimonio de vistas

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL

- 7.1.1: Definición y justificación
- 7.1.2: Ámbitos de actuación
- 7.1.3: Servidumbres de no edificación

CAPÍTULO II. NORMATIVA PARA EL USO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INTEGRAL

- 7.2.1: Consideraciones generales

7.2.2: Altas cumbres de Sierra Nevada

7.2.3: Piornales

CAPÍTULO III. NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

7.3.1: Condiciones generales

7.3.2: Espacios forestales naturales o naturalizados

7.3.3: Espacios no boscosos de interés paisajístico

7.3.4: Espacios no boscosos de vegetación natural

7.3.5: Espacios agrícolas abancalados

CAPÍTULO IV. NÚCLEO DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN

7.4.1: Definición

7.4.2: Condiciones de aprovechamiento

7.4.3: Edificaciones en suelo no urbanizable

TÍTULO OCTAVO. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

8.1.1: Suelo urbano

8.1.2: Suelo urbanizado

8.1.3: Suelo consolidado

8.1.4: Suelo no consolidado

8.1.5: Solar

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

8.2.1: Contenido del derecho de propiedad

8.2.2: Categorías de áreas de actuación

8.2.3: Áreas de ejecución con base en licencia de obras o edificación

8.2.4: Áreas de intervención

CAPÍTULO III. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO

8.3.1: Órganos actuantes e iniciativa particular

8.3.2: Instrumentos de desarrollo

8.3.3: Actuaciones urbanísticas

8.3.4: Sistemas de actuación

8.3.5: Gestión y ejecución de los estudios de detalle

8.3.6: Justa distribución de beneficios y cargas

8.3.7: Condiciones específicas de las áreas de intervención

8.3.8: Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1ª: Disposiciones generales

8.4.1: Tipos de usos

8.4.2: Clases de usos según su naturaleza

8.4.3: Clases de usos según su función

Sección 2ª: Regulación del uso de vivienda

8.4.4: Definición

8.4.5: Condiciones mínimas higiénicas mínimas

8.4.6: Otras prescripciones

Sección 3ª: Regulación de uso residencial colectivo

8.4.7: Definición

8.4.8: Condiciones

Sección 4ª: Regulación del uso residencial móvil

8.4.9: Definición

8.4.10: Condiciones

Sección 5ª: Regulación del uso comercial

8.4.11: Definición

8.4.12: Clasificación

8.4.13: Condiciones de carácter general

Sección 6ª: Regulación del uso social

8.4.14: Definición

8.4.15: Clasificación

8.4.16: Condiciones generales

Sección 7ª: Regulación del uso de artesanía

8.4.17: Definición

8.4.18: Clasificación

8.4.19: Condiciones generales

Sección 8ª: Regulación del uso industrial

8.4.20: Definición y clasificación

8.4.21: Situación relativa de la industria

8.4.22: Umbral máximo del uso industrial

Sección 9ª: Regulación del uso de garajes-aparcamientos

8.3.23: Definiciones

8.3.24: Clasificación

8.4.25: Condiciones generales

Sección 10ª: Regulación de los equipamientos comunitarios y espacios libres

8.4.26: Determinaciones de carácter general

8.4.27: Regulación de los equipamientos comunitarios

8.4.28: Regulación de los espacios libres

TÍTULO NOVENO. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

9.1.1: Definición y tipos

9.1.2: Obligaciones y cargas de los propietarios

9.1.3: Deber de urbanizar

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

9.2.1: Ámbito del Planeamiento Parcial

9.2.2: Contenido y determinaciones

9.2.3: Regulación de la ordenación y la edificación

CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

9.3.1: Áreas de reparto en suelo urbanizable

9.3.2: Plazos de ejecución del suelo urbanizable

9.3.3: Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable

9.3.4: Condiciones generales de edificación

TÍTULO DECIMO . TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

- 10.1.1: Tipo de las actuaciones y obras en los edificios
- 10.1.2: Actuaciones de conservación
- 10.1.3: Actuaciones de restauración
- 10.1.4: Actuaciones de rehabilitación
- 10.1.5: Actuaciones de reestructuración
- 10.1.6: Actuación de ampliación

CAPÍTULO II. ACTUACIONES PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

- 10.2.1: Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores
- 10.2.2: Actuaciones de adecuación de fachadas y elementos exteriores de locales en planta baja
- 10.2.3: Actuaciones parciales de rehabilitación de pisos y locales
- 10.2.4: Actuaciones de consolidación

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN, NUEVA PLANTA O REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

- 10.3.1: Actuaciones de demolición
- 10.3.2: Actuaciones de nueva planta
- 10.3.3: Actuaciones de reedificación con conservación de fachada
- 10.3.4: Actuaciones de nueva edificación o reestructuración para la reordenación volumétrica de un edificio

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- 10.4.1: Definiciones
- 10.4.2: Solares edificables
- 10.4.3: Altura de las edificaciones
- 10.4.4: Altura máxima. Medición
- 10.4.5: Terrazas
- 10.4.6: Entrantes, salientes y patios
- 10.4.7: Tinas y vuelos
- 10.4.8: Vuelos
- 10.4.9: Apoyos
- 10.4.10: Locanas
- 10.4.11: Cerramientos y cercas
- 10.4.12: Condiciones de la parcela
- 10.4.13: Estacionamiento obligatorio de vehículos

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

- 10.5.1: Definición y ámbito de aplicación
- 10.5.2: Protección de la cultura estética del medio ambiente
- 10.5.3: Protección del entorno y de los ambientes urbanos
- 10.5.4: Tipología de vivienda tradicional en el Barranco del Poqueira
- 10.5.5: Intervención genérica
- 10.5.6: Intervención en edificios catalogados

CAPÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO

- 10.6.1: Intervenciones en el espacio exterior
- 10.6.2: Medianerías y paramentos al descubierto
- 10.6.3: Rótulos
- 10.6.4: Marquesinas y toldos
- 10.6.5: Bajos y locales comerciales
- 10.6.6: Instalaciones en el espacio exterior

CAPÍTULO VII. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

- 10.7.1: Obras en edificios fuera de ordenación

CAPÍTULO VIII. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE SE EJECUTEN

- 10.8.1: Aspectos generales
- 10.8.2: Objeto
- 10.8.3: Alcance
- 10.8.4: Vías de circulación
- 10.8.5: Pavimentación
- 10.8.6: Abastecimiento de agua
- 10.8.7: Conducciones y redes subterráneas
- 10.8.8: Vertidos
- 10.8.9: Energía eléctrica y alumbrado

CAPÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

- 10.9.1: Zona: edificación tradicional
- 10.9.2: Zona: hotelero
- 10.9.3: Zona: equipamiento
- 10.9.4: Zona: espacios libres

CAPÍTULO X. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

- 10.10.1: Desarrollo del planeamiento en suelo urbano

TÍTULO DECIMOPRIMERO. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I. CLASES DE PATRIMONIO CONSIDERADO. CATÁLOGO INTEGRADO DEL PATRIMONIO URBANO DEL BARRANCO DEL POQUEIRA

- 11.1.1: El catálogo de protección del patrimonio cultural
- 11.1.2: Modificaciones puntuales de elementos catalogados
- 11.1.3: Catálogo de bienes inmuebles
- 11.1.4: Catálogo de espacios urbanos
- 11.1.5: Catálogo de huertos y jardines
- 11.1.6: Catálogo de mobiliario y elementos urbanos

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

- 11.2.1: Clasificación general
- 11.2.2: Patrimonio cultural
- 11.2.3: Caracteres determinantes del edificio a efectos de su catalogación
- 11.2.4: Clasificación del patrimonio cultural catalogado

- 11.2.5: Elementos disconformes en edificios catalogados
- 11.2.6: Patrimonio cultural no catalogado

CAPÍTULO III. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

- 11.3.1: Determinaciones generales
- 11.3.2: Actuaciones en edificaciones con nivel BIC
- 11.3.3: Contenidos de las modalidades de intervención en edificios BIC
- 11.3.4: Actuaciones en edificios de interés arquitectónico. Nivel II: protección integral
- 11.3.5: Actuaciones en edificios de nivel III: Protección estructural
- 11.3.6: Contenidos del proyecto de intervención en edificios catalogados. Niveles II y III
- 11.3.7: Actuaciones en inmuebles de interés ambiental. Nivel IV: Protección ambiental
- 11.3.8: Contenidos del proyecto de intervención en edificios catalogados. Nivel IV: Protección ambiental

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO

- 11.4.1: Determinaciones generales
- 11.4.2: Deberes generales
- 11.4.3: Actuaciones en edificios no catalogados
- 11.4.4: Contenidos del proyecto de intervención en edificios no catalogados
- 11.4.5: Documentación necesaria para las intervenciones de demolición – obra nueva

TÍTULO DECIMOSEGUNDO. NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I. DE LAS LICENCIAS

- 12.1.1: Actos sujetos a licencia
- 12.1.2: Actos ilegales
- 12.1.3: Consulta urbanística
- 12.1.4: Tramitación de las solicitudes de licencia
- 12.1.5: Tramitación de licencias en suelo urbano
- 12.1.6: Tramitación de licencias en suelo no urbanizable
- 12.1.7: Suspensión de licencias
- 12.1.8: Proyecto técnico
- 12.1.9: Defectos subsanables y no subsanables en la tramitación para la consecución de licencia
- 12.1.10: Notificación final del procedimiento de solicitud de licencia
- 12.1.11: Licencia de parcelación
- 12.1.12: Licencia de obras de urbanización
- 12.1.13: Licencia para movimientos de tierra
- 12.1.14: Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios
- 12.1.15: Licencia de modificación de uso
- 12.1.16: Licencia de derribo
- 12.1.17: Licencia de grúas-torre

- 12.1.18: Licencia para obras menores
- 12.1.19: Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar
- 12.1.20: Fomento y plazos de la edificación

CAPÍTULO II. INSPECCIÓN URBANÍSTICA. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

- 12.2.1: Objeto de la inspección urbanística
- 12.2.2: Obras sin o contra licencia
- 12.2.3: Obras realizadas al amparo de licencias ilegales
- 12.2.4: Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres
- 12.2.5: Suspensión y revisión de otros actos y acuerdos

CAPÍTULO III. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN

- 12.3.1: Actos constitutivos de infracción urbanística
- 12.3.2: Personas responsables
- 12.3.3: Prescripción de las infracciones
- 12.3.4: Sanciones administrativas
- 12.3.5: Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia de las presentes NN.SS. régimen transitorio

TÍTULO DECIMOTERCERO. PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CRITERIOS DE ASIMILACIÓN A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

MEDIDAS AMBIENTALES PARA CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES

LISTADO DE ACTUACIONES

LISTADO DE ELEMENTOS DISCORDANTES EN EL NÚCLEO TRADICIONAL. BUBIÓN

LISTADO DE ELEMENTOS DISCORDANTES EN EL NÚCLEO TRADICIONAL. CAPILEIRA

LISTADO DE ELEMENTOS DISCORDANTES EN EL NÚCLEO TRADICIONAL. PAMPANEIRA

CONDICIONES URBANÍSTICAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN. BUBIÓN

CONDICIONES URBANÍSTICAS. SISTEMAS GENERALES. BUBIÓN

CONDICIONES URBANÍSTICAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN. CAPILEIRA

CONDICIONES URBANÍSTICAS. SISTEMAS GENERALES. CAPILEIRA

CONDICIONES URBANÍSTICAS. UNIDADES DE EJECUCIÓN.
PAMPANEIRA

CONDICIONES URBANÍSTICAS. SUELO URBANIZABLE.
PAMPANEIRA

PREFACIO

La presente documentación integra las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Barranco del Poqueira presentadas a información pública de los ciudadanos, entidades e instituciones, así como para la tramitación de su aprobación.

Los documentos básicos que componen las Normas Subsidiarias, Memoria, Planos de Ordenación y Normativa Urbanística, recogen los resultados de su formación resumiendo (de acuerdo con lo establecido en la Legislación del Suelo y sus Reglamentos) los contenidos fundamentales de las aportaciones comunitarias al proceso de redacción y los de los trabajos de Información y de Avance objeto de información pública.

La Memoria justifica los objetivos del Plan, por referencia a los expresados por la comunidad, y razona las propuestas que instrumentan estos mediante la adopción de determinaciones concretas de planeamiento y gestión; completándose en sus anexos aspectos sustantivos de la ordenación que se vinculan a las determinaciones expresadas en los Planos de ordenación.

Los Planos de Ordenación establecen las determinaciones de planeamiento en expresión gráfica definiendo la estructura general del territorio y los sistemas que la sustentan, la clasificación y calificación del suelo, y los instrumentos y determinaciones para la gestión del planeamiento con presencia concreta en el espacio municipal.

La Normativa Urbanística articula las determinaciones de planeamiento, con la extensión e intensidad que exige el carácter detallado y minucioso con el que se ha querido elaborar las NN.SS. para garantizar su coherencia y eficacia. En su redacción se ha buscado no sólo responder a las demandas del ordenamiento legal vigente, sino también dotar al ciudadano de un texto en el que apoyarse en su función primordial en la tarea comunitaria de configuración de la ciudad. Por otro lado la exigencia insoslayable de ordenación de la edificación y de los usos del suelo amplía las Normas Urbanísticas al acoger unas Ordenanzas que contemplan la complejidad del hecho urbano.

La voluntad pragmática con la que se han formulado estas NN.SS. no debe ocultar la intención de contribuir con él a generar una cultura urbana, entendida como cultivo de la ciudad y del ciudadano, en la que se integren, con el progreso, los valores positivos de la tradición.

TÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I: AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION, OBJETO Y NATURALEZA DE LAS NN.SS.

ARTICULO 1.1.1: BASE LEGAL.

Esta Revisión de NN.SS. tiene como base legal el Texto conjunto de la Ley 1/1997, de 18 de junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana en Andalucía, con los preceptos en vigor del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992. Asimismo, se basará en lo estipulado en el Real Decreto 304/1.993 de 26 de Febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), Gestión Urbanística (R.G.U.), Disciplina Urbanística (R.D.U.), Edificación Forzosa y Registro de Solares (E.F.R.S.) y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones. Puesto que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Barranco del Poqueira participa de la misma naturaleza jurídica que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a partir de ahora y para no entrelazar términos que podrían llevarnos a confusión, llamaremos Normas Subsidiarias aunque, evidentemente, nos estamos refiriendo a Revisión de Normas Subsidiarias.

ARTICULO 1.1.2: AMBITO DE APLICACION Y OBJETO.

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación debido a su carácter supramunicipal, en todo el ámbito territorial ocupado por los términos municipales que conforman el denominado "Barranco del Río Poqueira", y que son: Bubión, Capileira y Pampaneira (Granada).

De acuerdo con el artículo 91 a) del R.P., los presentes NN.SS. regularán el desarrollo urbanístico del Barranco del Poqueira, y tendrán por objeto clasificar el suelo en urbano, y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano y apto para urbanizar fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

ARTICULO 1.1.3: NATURALEZA

Las NN.SS. participan de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Las NN.SS. de Planeamiento aparecen reguladas en la Ley 1/1997 de 18 de junio, en el marco del título III "Planeamiento Urbanístico del Territorio" y dentro del mismo, en el Capítulo I "Clases de Planes de Ordenación".
- Las NN.SS. se desarrollan dentro de los límites señalados por la ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de

desarrollo de estos: estudios de detalle, planes parciales, planes especiales y proyectos de urbanización.

- Clasifican y califican suelo pudiendo programar nuevos desarrollos urbanos.
- Se tramitan y aprueban en principio por el mismo procedimiento que los planes.

CAPITULO II: AMBITO TEMPORAL DE APLICACION: PERIODO DE VIGENCIA, CAUSAS DE MODIFICACION Y REVISION DE LAS NN.SS.

ARTICULO 1.2.1: VIGENCIA DE LAS NORMAS

Estas normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el B.O.P., en los términos de los artículos 131 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98), de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril reguladora de las Bases del Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de Noviembre de 1.986. Tendrán vigencia indefinida (art. 125 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio) o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación.

ARTICULO 1.2.2: REVISION DE LAS NN.SS.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias; en los términos del artículo 125 de la LS-6/98 y art. 160 del Reglamento de Planeamiento y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la REVISION de las mismas cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de estas Normas.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto a las NN.SS. tipo b) propuestas.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano apto para urbanizar o no urbanizable.
- Por la afección al territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de estas NN.SS.

ARTICULO 1.2.3: MODIFICACION DE LAS NN.SS.

Se podrán modificar las NN.SS. en los términos del artículo 128 de la LS-6/98 y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

De esta forma, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de estas Normas.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia de las Normas Subsidiarias.

De igual modo, una vez que se produzca la aprobación de los documentos de planificación de los Parques Nacional y Natural de Sierra Nevada –PORN y PRUG- se procederá a la adaptación de las presentes Normas Subsidiarias en un plazo de 6 meses.

ARTICULO 1.2.4: SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones de las Normas, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en estas Normas, se recomienda al Consorcio Urbanístico del Barranco del Poqueira, y en su defecto a los Ayuntamientos, que anualmente realicen un "estudio donde se analice la adecuación de las Normas y su cumplimiento en relación con aspectos como la protección del patrimonio cultural, el crecimiento urbano, la urbanización del suelo apto para urbanizar, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, las prioridades así como la evolución del modelo territorial implantado".

Dicho documento servirá de base a los Ayuntamientos para la iniciación tanto de Modificaciones o de la Revisión de las Normas si hubiere lugar a ello.

ARTICULO 1.2.5: NECESIDAD DE DOTAR DE NORMATIVA DE PROTECCION PARA EL BARRANCO DEL POQUEIRA

El conjunto territorial del Barranco del Poqueira, comprendido por los municipios de Capileira, Bubión y Pampaneira constituye un Bien de Interés Cultural (B.I.C.), con arreglo a la tipología de Conjuntos Históricos, fechas y acuerdos siguientes (BOE 29/11/82):

Capileira	—	RD 3235/82	de 12 de noviembre
Pampaneira	—	RD 3236/82	de 12 de noviembre
Bubión	—	RD 3237/82	de 12 de noviembre

Los Conjuntos Históricos son considerados "Agrupaciones homogéneas de construcciones urbanas o rurales que sobresalgan por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para

constituir unidades susceptibles de clara delimitación". (Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español).

El ámbito territorial del Barranco del Poqueira mantiene unas características específicas que le dotan de una singularidad y condiciones históricamente mantenidas:

"En el paisaje alpujarreño el medio físico y urbano mantienen un diálogo continuo y en estrecha relación. Los núcleos de población no se pueden entender sin su entorno y viceversa.(...) La arquitectura autóctona y el paisaje constituyen una muestra refinada de adaptación al terreno, al clima, a la tecnología y a los materiales utilizables (...) herencia milenaria de un auténtico foco cultural, la sabiduría acumulada por la sociedad alpujarreña en la configuración a escala humana de complejos tramos abancalados en los que los pueblos se integran con delicada precisión." (Manifiesto en defensa de los valores de la arquitectura tradicional de la Alpujarra. Diciembre 1996).

Sin embargo, el ámbito se encuentra en la actualidad con factores de diversa índole que hacen peligrar su cualificación e idiosincrasia:

"En los últimos años este modelo de arquitectura se ha visto alterado fundamentalmente por el desarrollo turístico, el nacimiento de una oferta de vivienda de segunda residencia, por la copia de modelos arquitectónicos de otras zonas, la presión de la economía de escala en el costo de materiales constructivos y el abandono de las labores artesanales en la extracción y uso de los materiales y el reciclado de los ya utilizados. Esto está produciendo una serie de transformaciones y un cambio de mentalidad en los residentes autóctonos. (Barranco del Poqueira, Planeamiento Urbanístico. Diputación Provincial de Granada. 1994).

Y en el entorno de los núcleos de población, el abandono de la actividad agrícola está produciendo el deterioro de los caminos, bancales, balates, cortijos, refugios de labor, acequias, etc. produciendo la degradación de la arquitectura del paisaje y de su equilibrio ecológico". (Manifiesto en defensa de los valores de la arquitectura tradicional de la Alpujarra. Diciembre 1996).

En este sentido, y puesto que la declaración de Conjunto Histórico Artístico afecta a la totalidad de cada uno de los tres términos municipales, las exigencias de dotar de planeamiento de protección que cumpla con las exigencias de las Leyes de Protección del Patrimonio Histórico tanto Estatal (16/1985) como Autonómica (1/1991), trascienden de los núcleos urbanos y han de extenderse así a todo el Barranco del Poqueira.

Desde la aprobación de las presentes NNSS, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen en planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración Cultural de las autorizaciones o licencias

concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la presente Ley, requieran cualquier autorización administrativa hasta que esta haya sido concedida. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido anteriormente serán ilegales y los Ayuntamientos o en su caso la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español, podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística.

CAPITULO III: CLASIFICACION DEL SUELO.

ARTICULO 1.3.1: DEFINICION

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

ARTICULO 1.3.2: CLASES DE SUELO EN FUNCION DEL REGIMEN URBANISTICO.

A partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio comprendido en el Barranco del Poqueira, queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Urbano.
- Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 1.3.3: SUELO URBANO

1. Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación de las presentes NN.SS. (a escala 1:1.000, careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas que tendrán únicamente valor indicativo.)

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones (simultánea o alternativamente):

- Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Los terrenos que sin estar urbanizados, están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, en conformidad con lo previsto en la LS-6/98.

2. En el Suelo Urbano, las NN.SS definen la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que estimen necesarias, estableciendo los usos correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Uso privado, edificable o no, según los casos.

ARTICULO 1.3.4: SUELO NO URBANIZABLE

1. Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, mantiene en potencia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano en las actuales NN.SS.

2. En el Suelo No Urbanizable, las NN.SS contienen además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.
- Delimitación de Sistemas Generales en esta categoría de suelo.

CAPITULO IV: CALIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 1.4.1: DEFINICION.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un uso y una intensidad a un ámbito territorial determinado.

ARTICULO 1.4.2: FACTORES QUE DETERMINAN LA CALIFICACION: USO E INTENSIDAD

1. El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en las presentes NN.SS.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas "zonas" o "parcelas" comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en éste término municipal.

2. Las Normas Subsidiarias del Barranco del Poqueira, comprenderán las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

- En Suelo Urbano:
 - Espacios libres de uso y dominio público; que comprenden las zonas verdes, plazas, zonas de

estancia, miradores y paseos-miradores.

- Espacios no edificables de uso privado; entre los que se incluyen huertos, jardines de carácter privado y patios.
- Equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, etc.
- Residencial: en general comprenderán toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas según su disposición en los núcleos y su relación con los mismos (P.E. edificación en núcleo tradicional).
- Hotelero: que incluye básicamente los establecimientos regulados por el Reglamento Hotelero así como las actuaciones en viviendas de alquiler establecidas por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
- En Suelo No Urbanizable: Se establecen distintas zonas en función del grado de protección a que se somete.

ARTICULO 1.4.3: SISTEMAS GENERALES

1. Constituyen los Sistemas Generales (según el R.P. en sus artículos 25 y 26) los "elementos determinantes del desarrollo urbanístico" con vocación de permanencia que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que las presentes NN.SS. prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la Ley LS 6/1998.

2. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

3. Los sistemas generales regulados y previstos por estas Normas Subsidiarias, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 y 26 del R.P.:

- a.- S.G. de Comunicaciones.
- b.- S.G. de Espacios Libres.
- c.- S.G. de Equipamientos.
- d.- S.G. de Servicios Urbanos.

4. El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario especificado en los planos de ordenación a e:1/10.000.

5. El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso público y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

6. El sistema General de Equipamientos, que comprenderá todos aquellos centros con incidencia territorial destinados a usos:

- a.- Administrativos.
- b.- Comerciales.
- c.- Culturales y docentes en situación y extensión adecuadas para que puedan

cumplir las previsiones de su legislación especial.

d.- Sanitarios, asistenciales, hoteleros singulares, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el desarrollo de los intereses comunitarios.

7. El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes,...

8. Los Sistemas Generales previstos en las presentes NNSS que se ubiquen en suelos clasificados como Suelo No Urbanizable tendrán vocación de permanencia, por lo que estarán eximidos de la prestación de garantía en relación con los gastos de demolición y restitución del medio a su estado anterior.

CAPITULO V: INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.

ARTICULO 1.5.1: INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS

1. Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los Planos de Ordenación, que tendrán prioridad frente a cualquier otro documento de las NN.SS..

2. Las condiciones de edificación de las Normas Subsidiarias se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

TÍTULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPITULO I: FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 2.1.1: DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en los preceptos de la Ley LS 6/1998, de cuyo contenido resulta que:

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.
2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la ley define.
3. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.

4. La utilización del suelo, y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

ARTICULO 2.1.2: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Según establece la LS 6/1998., la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable conforme a lo establecido en dicha Ley .

En relación al primer se establece que:

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

1. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas
2. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
3. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
4. Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
5. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de una serie de facultades o derechos urbanísticos: derecho a urbanizar, el aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, conforme a la legislación contenida en la LS 6/1998.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador; se sirve con los mismos al fin social de la propiedad. Cuando se plantee la cuestión de un propietario incumplidor, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada "expropiación-sanción", que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que le sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones de estructura, tendrá que consultar con las Normas vigentes y atenerse a lo dispuesto en ellas.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno situado en Suelo Apto para Urbanizar será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por la LS 6/1998.

En Suelo Urbano, el aprovechamiento urbanístico susceptible de aportación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

ARTICULO 2.1.3: PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Los Ayuntamientos deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los Bienes del patrimonio Municipal del suelo constituyen un Patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

ARTICULO 2.1.4: REGIMEN DE VALORACION DE LOS TERRENOS

El régimen de valoración de los terrenos viene regulado en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Título III, artículos 23 y siguientes.

Las Valoraciones se entenderán referidas a:

- a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.
- b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.
- c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Título V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

Criterio General de Valoración: el suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos 26 y siguientes de la Ley 6/1998.

En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico, el inicial, calculando según lo establecido anteriormente, si éste fuera superior.

Cuando hablamos del conjunto de derechos o facultades urbanísticas, nos referimos al derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y a la edificación.

ARTICULO 2.1.5: ZONAS

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, la figura de planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, apto para urbanizar y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las "zonas" están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas antes de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

ARTICULO 2.1.6: REGLAS PARA LA PRECISION DE LOS LIMITES DE ZONAS.

La precisión de los límites de las zonas realizadas en la Figura de Planeamiento respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie de la zona delimitada en los planos delimitados a escala 1/1.000 en más de un 7 %.
- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de actuación.
- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen en la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de :

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Características topográficas del terreno.
- Límites de propiedades.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, culturales o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

ARTICULO 2.1.7: ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Además de los casos previstos en este Plan o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el Suelo urbano, o los Planes Parciales en el Suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios

libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. Los Estudios de Detalle que se redacten, se tramitarán de acuerdo a las condiciones establecidas por las NNSS, aunque deberán tener obligatoriamente el informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura, no pudiéndose aprobar definitivamente sin este requisito.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas, y entre otros los siguientes:

1. Planos de Ordenación general a nivel de planta y volumétricos, con indicación de los usos, ocupación, estructura parcelaria, alineaciones, etc. Escala optima salvo justificación 1:400.
2. Alzados esquemáticos de fachadas y secciones de la ordenación general, en donde se refleje con claridad la integración de la ordenación en su entorno inmediato. Así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las especificadas por las Normas del Plan. Escala optima salvo justificación 1:400.
3. Perspectivas visuales que refleje con claridad la ordenación propuesta a escala optima salvo justificación de ser innecesarias.
4. Justificación y documentación complementaria que sea exigible según los criterios del PGOU y la legislación de aplicación.

ARTICULO 2.1.8: PLANES ESPECIALES

1. En desarrollo del Plan podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el presente artículo.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes.

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

a) De *Reforma Interior*, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

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

c) De *Protección*, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.

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

e) De *Dotación de Equipamientos e Infraestructuras*, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De *Mejora del Medio Rural*, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del Suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan para ser desarrolladas mediante ésta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del Plan.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

- a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.

8. Los Planes Especiales no previstos expresamente por este Plan se tramitarán de conformidad con los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA. Asimismo podrán redactarse Planes Especiales cuando concurren las circunstancias previstas en la normativa del Plan, en áreas o parcelas de suelo urbano no previstas en las NN.SS. Para desarrollar y/o modificar determinaciones no contempladas en estas NN.SS podrán delimitarse nuevas Unidades de Ejecución en ámbitos concretos continuos ó discontinuos que se desarrollarán mediante Planes Especiales que para su

tramitación deberán tener la aprobación de la Consejería de Cultura (Informe Vinculante previo a la Aprobación Definitiva y/o Provisional del Plan Especial) y el Ayuntamiento respectivo. Estos Planes Especiales se podrán realizar para:

- Actuaciones singulares en parcelas, manzanas, sectores urbanos que supongan una revalorización patrimonial y arquitectónica y una mejora urbana en la ciudad y que no estén previstos en este Plan.
- Actuaciones excepcionales para la apertura de nuevos viales y/o continuidad de los existentes.
- Modificación de la ordenación prevista por el Plan que afecte a la distribución de la edificación, espacios libres de carácter privado, estructura viaria, o emplazamiento de las dotaciones.

Será obligatoria la formulación de los Planes Especiales para el desarrollo de las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución que así lo demanden. O en su caso para la modificación del ámbito de las mismas cuando existan errores materiales de parcelario previamente justificadas por el Catastro.

Los Planes Especiales no podrán en ningún caso modificar el aprovechamiento y la edificabilidad prevista en estas NN.SS.

Los Planes Especiales contendrán los siguientes documentos:

- Planos de Ordenación general a nivel de planta y volumétricos, con indicación de los usos, ocupación, estructura parcelaria, alineaciones, etc. Escala optima salvo justificación 1:400.
- Alzados esquemáticos de fachadas y secciones de la ordenación general como mínimo la manzana, donde se refleje con claridad la integración de la ordenación en su entorno inmediato. Así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las especificadas por las Normas Subsidiarias. Escala optima salvo justificación 1:400.
- Memoria donde se exprese con claridad la edificabilidad, aprovechamientos, sistema de gestión, estudio económico financiero.
- Perspectivas visuales que refleje con claridad la ordenación propuesta a escala optima salvo justificación de ser innecesarias
- Justificación y documentación complementaria que sea exigible según los criterios del PGOU y la legislación de aplicación.

ARTICULO 2.1.9: REPARCELACION

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en las Normas (referente a cesiones, etc.)

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro de la unidad reparcelable, se cumpla el principio de la "justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística".

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por las Normas que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- Cuando las Normas se ejecuten por el sistema de compensación o expropiación, ya que estos sistemas de actuación la llevan implícita.
- Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- 1.- Los propietarios de terrenos afectados
- 2.- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- 3.- Los arrendatarios rústicos y urbanos
- 4.- Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Especial, Estudio de Detalle o con la delimitación del polígono o unidad de actuación. Cuando la definición de la nueva parcelación no venga predeterminada bien por las NNSS, bien por un Estudio de Detalle o Plan Especial ya aprobado, deberá tener obligatoriamente el informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura, no pudiéndose aprobar definitivamente sin este requisito.

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos citados en el art. 83 R.G.U.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional
- Planos (de información y propuesta).

Alternativamente a lo anterior, se arbitra la posibilidad de liberar el suelo como de uso público en las normas mediante el proceso expropiatorio, siguiendo lo estipulado en los artículos 197 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 2.1.10: PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones del planeamiento general y, en suelo apto para urbanizar, la realización material de los propios de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle. Dichos Proyectos de Urbanización serán, sin embargo, obligatorios cuando así esté previsto, de manera expresa, en las fichas correspondientes de las Unidades de Ejecución en suelo urbano.

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en estas Normas, en cuanto a obras de Urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las determinaciones de las Normas que desarrollen o ejecuten.

1. CONTENIDO

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Memoria constructiva y de cálculo de cada uno de los servicios implantados
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos proyectos serán:

a) Del polígono o unidad de ejecución:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (incluyendo soluciones para la supresión de barreras arquitectónicas).
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

A estas obras, pueden añadirse las correspondientes a los servicios que se consideren necesarios.

b) De conexión del polígono o unidad de ejecución con la red urbana:

- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.
- Acreditación de que estos servicios generales de la ciudad tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los del polígono o unidad de actuación.

ARTICULO 2.1.11: DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS ESPECIALES PARA LA REHABILITACIÓN DEL ESPACIO URBANO.

1. Para posibilitar la mejora del ambiente urbano, los Ayuntamientos en el marco de sus competencias podrán redactar proyectos de rehabilitación del espacio urbano.

2. Este tipo de proyectos tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos y de las fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios que lo configuran.

Los proyectos de rehabilitación del espacio urbano tendrán el contenido de un proyecto de urbanización global o parcial según cual sea el alcance de la intervención en el espacio público, y tendrán el contenido de un proyecto de edificación con el alcance que corresponda al grado de intervención propuesto sobre fachadas y demás elementos exteriores de los edificios.

3. Aprobado el Proyecto de Rehabilitación del espacio urbano, el Ayuntamiento en cuestión podrá exigir a los propietarios la ejecución de sus determinaciones para las edificaciones, mediante la emisión de órdenes de ejecución de obras, o en su caso programando y congeniando con los propietarios de forma conjunta estas actuaciones mediante ayudas a la rehabilitación.

La tramitación y aprobación de los proyectos de rehabilitación del espacio urbano será la prevista para los Proyectos de Urbanización Públicos. Las intervenciones en los edificios deberán tramitarse según el grado de intervención en los edificios y la obtención de la oportuna licencia municipal en caso de programación conjunta entre el propietario y el Ayuntamiento.

ARTICULO 2.1.12: AREAS DE REHABILITACIÓN CONCERTADA

El artículo 80 del Decreto 166/1999, de 27 de julio, que desarrolla el Decreto 153/1.999 del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo de la Comunidad Autónoma Andaluza (y las que legalmente sean aplicables), define a las Áreas de Rehabilitación Concertada como el instrumento global de intervención en ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales públicos o privados, con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en esos ámbitos, con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción de habitar.

El desarrollo y aprobación de estas ARC se realizará de acuerdo con la normativa vigente y los Decretos específicos que desarrollen este tipo de actuaciones. Cada Ayuntamiento podrá delimitar ARC en el desarrollo de la gestión del Plan sin que esto suponga una modificación de las determinaciones del mismo, ya que se entienden que estos instrumentos fomentan las actuaciones de rehabilitación edificatoria y la recuperación urbana y social de zonas degradadas; sin que esto supongan modificación de las determinaciones urbanísticas de las NN.SS.

Para la tramitación del ARC, previamente a su aprobación se realizará una Memoria justificativa, en donde se especifique:

- Ámbito de actuación
- Existencia de Planeamiento Especial de Protección
- Análisis del estado edificatorio, régimen de tenencia y propiedad - Incidencia de edificación patrimonial en el ARC
- Problemática social
- Estudio de la población residente.
- Análisis de la composición familiar en el ARC
- Incidencia de los grupos o colectivos marginales en el ARC. - Estudio del medio físico, Infraestructuras.
- Análisis del equipamiento y espacios públicos. - Instrumentos de desarrollo del ARC
- La participación ciudadana
- Criterios de gestión del ARC.

Esta memoria una vez aprobada por el Ayuntamiento y por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, servirá de base para el posterior desarrollo del Programa de Actuación del ARC, el cual deberá integrar los siguientes documentos básicos:

- Programación de las distintas actuaciones de rehabilitación edificatoria. La mejora del hábitat. - Programación de las actuaciones en la mejora del medio físico y el espacio público.
- Medidas de regeneración social.
- La mejora del equipamiento.
- Implicación de los colectivos ciudadanos en el ARC.
- Plan de etapas y prioridades.
- Estudio económico financiero.
- Alianzas, sector público y privado.
- Unidad de Gestión del ARC.

El Programa de Actuación será aprobado por el Ayuntamiento en cuestión y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, los cuales deberán prever en sus presupuestos las inversiones previstas durante el período de vigencia del ARC.

ARTÍCULO 2.1.13 ORDENANZAS ESPECIALES.

A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan, corresponderá al órgano municipal correspondiente.

TÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTICULO 3.1.1: PARTICIPACION CIUDADANA Y DERECHO DE INFORMACION

Corresponde a los Ayuntamientos la promoción de la participación ciudadana, garantizando al máximo la comprensión y el ejercicio comunitario del papel que las leyes reconocen a los ciudadanos en el planeamiento.

El presente título determina los medios de sustentación del derecho a la información, estableciéndose los siguientes:

1. Cédula Urbanística

Es el documento que acredita las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas dentro del ámbito del Plan.

Será preceptiva en los casos de parcelación, edificación y cualquier alteración objetiva de la utilización de los predios.

2. Informe público bianual sobre el desarrollo del planeamiento

El Consorcio Urbanístico del Barranco del Poqueira, y en su caso cada uno de los Ayuntamientos, con una periodicidad, al menos, bianual redactará un informe en el que se incluirán en forma detallada y precisa, las referencias correspondientes al desarrollo de estas NN.SS., en al menos los mismos términos y con el grado de precisión con el que éste ha sido redactado, debiendo resumirse los aspectos sustantivos de su devolución.

3. Informaciones públicas

El desarrollo de estas NN.SS., su modificación o la revisión del mismo, estarán sujetos a cuanto se establece en la L.R.S.V., L.S.A. y R.P.U. en relación con las preceptivas informaciones públicas y participación ciudadana.

4. Otras formas de publicidad

4.1. Acceso a la documentación completa de estas NN.SS. y de las figuras que lo desarrollen.

4.2. Todo lo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento respectivo le informe por escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha en que se hizo la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área de actuación.

4.3. Publicidad sobre urbanizaciones de iniciativa particular.

4.4. Publicidad sobre obras sujetas a licencia, debiendo figurar en sitio visible y accesible al público una copia o extracto diligenciado del correspondiente documento de otorgamiento.

ARTICULO 3.1.2: TRAMITES Y CAUCES DE PARTICIPACION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el art. 4 LRSV y con la Instrucción número 8 de Diciembre de 1978 de la Dirección General de Urbanismo se establece que la forma de ejercicio del derecho a participar en planes de desarrollo, estudios y proyectos, será la que se recoge en la tabla P.1 de dicha Instrucción en la que se indica mediante la clave que en ella se expone el carácter: obligatoria, potestativo o recomendable de las formas de participación pública; a todos los efectos la participación en modificación de los planes deberá asimilarse a la forma indicada para las figuras de planeamiento que modifican.

TÍTULO CUARTO

CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

CAPITULO I: PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANISTICA

ARTICULO 4.1.1: LICENCIAS URBANISTICAS, INSPECCION E INFRACCIONES URBANISTICAS

Será de aplicación la regulación contenida en el planeamiento municipal, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los artículos siguientes para el ámbito de estas NN.SS.

ARTICULO 4.1.2: ACTOS SUJETOS A LICENCIA PREVIA

1. Serán los establecidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, todos aquéllos que supongan una intervención sobre el suelo, las edificaciones, usos e instalaciones.

2. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

Entran dentro de esta consideración las siguientes acciones, contempladas en los artículos 20, 22, 23, 24 y 25 de la L.P.H.E.:

- Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias a estas NN.SS.

- La colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas en contradicción con las previsiones del Plan.
- Obras realizadas sin las autorizaciones administrativas, cuando éstas se requieren conforme a lo previsto en la citada L.P.H.E.
- Demoliciones de inmuebles sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.
- Las obras de demolición total o parcial, o de cambio de uso, de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural.
- La plantación o destrucción de arbolados en jardines públicos y privados.

3. Igualmente, quedan sujetas a licencia las modificaciones que, durante el transcurso de la obra, se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado. En el caso de que las variaciones se realizaran sin obtener la debida licencia y aquellas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler, reconstruir o efectuar las reformas necesarias, y ello sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 23 L.P.H.E. y lo dispuesto en la legislación urbanística sobre responsabilidad por infracciones.

ARTICULO 4.1.3 : CONTROL DE LAS INTERVENCIONES DE OBRA, DE EDIFICACION Y URBANIZACIÓN EN EL AREA DE LAS NN.SS.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en la categoría de Bienes de Interés Cultural, o comprendidos en su entorno, quedan bajo control de la Consejería de Cultura en virtud de lo previsto en la L.P.H.E.
2. Los proyectos deberán contener la información gráfica, fotográfica y documental necesaria para que, a juicio del Ayuntamiento y la Consejería de Cultura, sea factible la ponderación de su contenido y en particular la determinada en el número 3 de este artículo.
3. En los proyectos de obra deberá justificarse, de forma pormenorizada y fundamentada, el ajuste de las intervenciones en los elementos unitarios a las determinaciones establecidas en el Título X de estas Normas Urbanísticas, documentando cada una de las propuestas en la forma que allí se establece.
4. En ningún caso podrá procederse a la demolición de una edificación o alguno de sus elementos sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración 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.
5. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la L.P.H.E. y la L.P.H.A., requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida.
6. En los casos en que se produjeran actuaciones ilegales en elementos catalogados o en alguno de sus componentes, la

Administración competente, además de las medidas procedentes de carácter sancionador, podrá ordenar la reconstrucción o demolición de lo indebidamente ejecutado.

7. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre estos elementos unitarios, no cumplan con las obligaciones de conservación y mantenimiento que les corresponden según el Título VII de esta Normativa, la Administración actuante, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria.

8. Además de los casos de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo contemplados en el planeamiento vigente, procederá a la suspensión en los siguientes supuestos.

- 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 en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, (art. 16 L.P.H.E. - de la L.P.H.A. y art. 18 R.P.F.P.H.A.)
- El organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural, en los términos establecidos en el artículo 25 de la L.P.H.E., y en el art. 33 y siguientes de la L.P.H.A.

9. Los Ayuntamientos remitirán a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento.

10. - Humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de construcción o cualquier otra actuación que genere movimientos de tierras.
 - Los promotores de los suelos a desarrollar deberán garantizar el control y la recogida de los deshechos, escombros y residuos de obra tras las obras de urbanización y edificación. Asimismo deben trasladar estos residuos de obra a vertederos controlados de inertes.
 - Los promotores de los suelos a desarrollar deberán controlar los vertidos líquidos, aceites y grasas procedentes de maquinarias, durante la fase de ejecución de las obras.
 - Realizar las labores de plantación de la vegetación arbórea y arbustiva con suficiente antelación para que a la finalización de las obras cumpla su función ambiental.
 - Los promotores de los suelos a desarrollar deberán garantizar el control y la recogida de los deshechos, escombros y residuos de obra tras las obras de urbanización y edificación. Asimismo deben trasladar estos residuos de obra a vertederos controlados de inertes.
 - Los promotores de los suelos a desarrollar deberán controlar los vertidos líquidos, aceites y grasas procedentes de maquinarias, durante la fase de ejecución de las obras.
 - Realizar las labores de plantación de la vegetación arbórea y arbustiva con suficiente antelación para que a la finalización de las obras cumpla su función ambiental

ARTICULO 4.1.4 : COMISION DE CONTROL LOCAL DE LAS NNSS.

1. El Consorcio Urbanístico del Barranco del Poqueira asumirá las funciones de control local de las NNSS, y en su defecto, los Ayuntamientos de Bubión, Capileira y Pampaneira, constituirán dicha Comisión de para el control continuado de las NN.SS.

2. La comisión de control local de las NNS tendrá como cometido la realización de un control continuo del desarrollo urbanístico, interpretaciones y actuaciones singulares no normalizadas etc. de las NN.SS., evitando en todo caso convertirse en un filtro administrativo más y duplicar la gestión administrativa ya sea municipal ó autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en las NN.SS. y que por tanto la responsabilidad decisoria ó de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

3. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:

- Modificaciones puntuales de las NN.SS.
- Los Planes Especiales que desarrollen Unidades de Ejecución contempladas en estas NN.SS., ó nuevas Unidades de Ejecución según lo articulado en esta Normativa.
- Los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución contempladas en estas NN.SS., ó nuevas Unidades de Ejecución según lo articulado en esta Normativa, e incluso aquellos que se formulen para el ajuste de la ordenación.
- Actuaciones singulares no regladas en las NN.SS.
- La revisión puntual y/o global del Catálogo (altas y bajas de edificios en el Catálogo).
- La propuesta de modificación puntual de las Cautelas Arqueológicas.
- Otras modificaciones y/o actuaciones que a juicio de la Comisión sean necesarias para su inclusión en el Plan.

4. La Comisión de Control Local de las NNSS estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

- Ayuntamientos de Bubión, Capileira y Pampaneira.
- Diputación de Granada.
- Asociaciones de Vecinos.
- Otras Asociaciones con implantación en el Barranco de Poqueira.

A criterio de los Ayuntamientos se podrá aumentar ó disminuir el número de colectivos y/o asociaciones que sean imprescindibles su participación, al igual que el número y componentes que integran esta Comisión de Seguimiento. Los municipios nombrarán a un Presidente y Secretario de esta Comisión (estos puestos podrán ser delegables); el puesto de Secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

5. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de urgencia y diez días hábiles antes para las convocatorias ordinarias.

6. La Comisión de Control Local de las NNSS se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria Ordinaria y/o de Urgencia.

7. Las decisiones de la Comisión tendrá el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

ARTICULO 4.1.5: COMISION DE SEGUIMIENTO DE LAS NNSS.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan, es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:

- a. Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan
- b. La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan, ya sea parcial o total.
- c. Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.
- d. La Revisión global del Catálogo.
- e. La Revisión global de las Cautelas Arqueológicas.
- f. Otras actuaciones que a juicio del Consorcio Urbanístico del Barranco del Poqueira, de alguno de los Ayuntamientos, o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.

3. La Comisión de Seguimiento estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

- i. Ayuntamientos de Bubión, Capileira y Pampaneira.
- ii. Consejería de Cultura.
- iii. Consejería de Medio Ambiente
- iv. Diputación de Granada.

A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, los Ayuntamientos podrán crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.

6. Las decisiones de la Comisión tendrá el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

TÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO I: CARRETERAS Y CAMINOS

ARTICULO 5.1.1: CARRETERAS Y CAMINOS

1. Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente ley de carreteras (25/1.988, de 29 de Julio de 1.988) (B.O.E. 30-07-88) y su reglamento.

2. Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales como prescribe dicha ley.

3. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. a cada lado de la vía para carreteras convencionales de 8 m. para autovías, medidas ambas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de 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 el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

De la misma forma, serán de dominio público las vías pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a licencia urbanística. Dichas vías pecuarias y sus características son:

Pampaneira:	<i>Vereda de Cachariches</i> con 20,9 m. de ancho. <i>Vereda del Camino de la Sierra</i> con 20,9 m. de ancho.
Bubión:	<i>Calada del Castañar</i> con 7,10 m. de ancho.
Capileira:	<i>Vereda del Camino de Pórtugos</i> con 20,9 m. de ancho. <i>Calada del Camino de la Canal</i> con 10 m. de ancho.

4. 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, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

5. Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

6. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el Art.42 de este Capítulo 1 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros para carreteras convencionales, o de 25 mts. para autovías, medidas ambas desde las citadas aristas.

7. En la zona 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.

8. La zona de afectación de la carretera 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.

9. 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.

10. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan 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.

11. La línea limite para la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; se sitúa en 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima para carreteras convencionales o en 50 mts. en autovías, medidas ambas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

12. Los tramos de estas carreteras que discurren por suelo clasificado de urbano en las presentes Normas Subsidiarias 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 un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

13. 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.

14. La red de caminos públicos del Barranco del Poqueira está constituida por todos aquellos caminos actuales y proyectados que facilitan el acceso al territorio facilitando su utilización y explotación en términos sostenibles y de acuerdo con las normas que se prevén en el Plan, Es por ello que deben cumplir una función esencial para la articulación de este territorio y el mantenimiento de las actividades tradicionales de explotación del medio.

CAPITULO II: REDES DE ENERGIA ELECTRICA

ARTICULO 5.2.1: REDES DE ENERGIA ELECTRICA

1. Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de Octubre de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968 de Alta Tensión
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de Septiembre de 1.973

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

2. Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

3. En todo caso queda 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:

- Edificios y construcciones:
 - $d = 3.3 + v/100$ m., con un mínimo de 5 m.
- Bosque, árboles y masa de arbolado:
 - $d = 1.5 + v/100$ m., con un mínimo de 2 m.

Siendo "v" la tensión expresada en Kv y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal.

ARTICULO 5.2.2: LAS LINEAS ELECTRICAS Y EL PATRIMONIO HISTORICO

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuadas a la estética de la población y obligatoriamente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas. Por este motivo quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por las fachadas de las edificaciones para todo el ámbito del Conjunto histórico del Barranco del Poqueira. Dicha

prohibición, se hace extensiva de igual modo a los conductores de alumbrado público, telefonía y otras instalaciones. En el mismo sentido, se establece la prohibición de tender líneas aéreas en Alta, Media o Baja Tensión O RELATIVAS A CUALQUIER OTRA INFRAESTRUCTURA (Telefonía, Alumbrado, etc...) en todo el ámbito del Conjunto Histórico del Barranco del Poqueira, como consecuencia del significativo impacto paisajístico que llevan apareado. Por todo lo anterior se determinasen situación de fuera de ordenación todos los tendidos aéreos existentes dentro del ámbito de las presentes NNSS.

CAPITULO III: AGUAS Y SUS CAUCES

ARTICULO 5.3.1: AGUAS Y SUS CAUCES

1. Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/ 1.985 de 2 de Agosto y regulación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el R.D. 849/1.986 de 11 de Abril por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

2. Quedan prohibidas la obras, construcciones o 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.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad (excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de Noviembre), 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.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea a 50 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.

3. Queda prohibido con carácter general:

- 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. En tanto se establezca la depuración integral de aguas residuales deberá establecerse un sistema de tratamiento de dichas aguas residuales con carácter previo a su vertido, que en cualquier caso deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente (la Confederación Hidrográfica del Sur).
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación de medio público hidráulico.

4. Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

CAPITULO IV: FLORA Y FAUNA.

ARTICULO 5.4.1: LEGISLACION DE APLICACION

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 2/92, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Reglamento de 22 de Febrero de 1.962
- Ley de Incendios Forestales de 5 de Diciembre de 1.972.
- Ley de Caza de 4 de Abril de 1.970 (Arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33, y 40 a 48).
- R.D. 1095/89, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca, y se establecen normas para su protección.
- R.D. 1118/89, de 15 de Septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas al respecto.
- R.D. 3181/ 1.980 de 30 de Diciembre sobre determinadas especies de fauna silvestre y R.D. 3349/ 1.983 de 30 de Noviembre sobre plaguicidas.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de Febrero de 1.942
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del Art. 13 de la Ley de la Pesca).
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de Enero de 1.977.
- Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1.978, de 2 de Mayo.
- Decretos de 19 de Agosto de 1.967, de 19 de Octubre de 1.967 y de 15 de Junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de 7 de Octubre de 1.983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de Marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre.
- R.D. 439/90, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

ARTICULO 5.4.2: TALA DE ÁRBOLES

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.

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.

ARTÍCULO 5.4.3: CERCADOS

La instalación de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se de 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 pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

CAPITULO V: MEDIO AMBIENTE

ARTICULO 5.5.1: LEGISLACION DE APLICACION

Además de las determinaciones contenidas en este Capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972.
- Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero que la desarrolla.
- Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de Octubre de 1.976.
- Decreto 2204/1.975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, modificada por Decreto 3494/1.964 de 5 de Noviembre.
- Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación, del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por orden de 15 de Marzo de 1.963.
- Ley de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos de 19 de Noviembre de 1.975.
- Ley 20/1.986 de 14 de Mayo. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 14/ 1.986 de 25 de Abril. General de Sanidad, artículos 42.3 a), b), c).
- R.D. Leg. 1163/1.986 de 13 de Junio por el que se modifica la Ley 42/ 1.975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149 de 23 de Junio).

- R.D.L. 1302/ 1.986 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
- Reglamento sobre Evaluación de impacto Ambiental, de 5 de Octubre de 1.988.
- Directiva de la C.E.E. sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 7/1994 de 18 de Mayo de PROTECCION AMBIENTAL y sus Reglamentos:
 - 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.
 - Decreto 297/95, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Decreto 74/96, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad de Aire de la C.A.A.
 - Orden de 23 de Febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/96.
 - Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ARTICULO 5.5.2: OBJETIVOS AMBIENTALES DE LAS NORMAS

1. Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.
2. El Ayuntamiento respectivo, velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.
3. A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

ARTICULO 5.5.3: ACTIVIDADES MINERAS

1. Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos regulados por la Ley de Minas de 21 de Julio de 1.973, modificadas por la del 5 de Noviembre de 1.980, quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural en los términos previstos en la siguiente legislación:
 - R.D. 2994/ 1.982, de 15 de Octubre, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.
 - Orden de 20 de Noviembre que desarrolla el anterior R.D.
 - R.D. Leg. 1302/ 1.986 de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
2. En lo que concierne a las explotaciones en marcha, el Ayuntamiento requerirá a sus titulares para que presenten un Proyecto de Restauración del Espacio Natural afectado por las actividades mineras que estará compuesto por :

1.- Información detallada sobre el lugar previsto para las labores mineras y su entorno, incluyendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

- a.- Descripción del medio físico, con referencia a la geología, hidrología, Hidrogeología, climatología, superficie vegetal, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.
- b.- Definición del medio socio - económico, que incluya la relación de usos y aprovechamientos preexistentes, propiedades, obra de infraestructura, instalaciones y regímenes jurídicos especiales, en su caso aplicables a la zona.
- c.- Descripción de las características del aprovechamiento minero previsto así como de sus servicios e instalaciones.
- d.- Planes y documentación relativos a los aspectos contemplados en los párrafos anteriores.

2.- Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento o explotación, conteniendo, como mínimo:

- a.- Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.
- b.- Medidas para evitar una posible erosión.
- c.- Protección del paisaje.
- d.- Estudio del impacto ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.
- e.- Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que genere y sistemas previstos para el deterioro ambiental por este concepto.

3.- Calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos de restauración.

3. El Plan de Labores que anualmente se realiza en cada explotación minera, incluirá dentro del capítulo relativo al estudio del impacto ambiental un informe sobre la adecuación del mismo al Plan de Restauración del Espacio Natural, con indicación expresa de las posibles modificaciones del mismo y las medidas protectoras previstas.

ARTICULO 5.5.4: VERTIDOS Y RESIDUOS

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc.. y que además tengan la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa; estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección Integral y Especial en suelo no urbanizable.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

Una vez entre en funcionamiento el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada, se procederá al sellado de los vertederos existentes.

El vertido de escombros se efectuará en vertedero controlado. A tal efecto se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

ARTICULO 5.5.5: ACTIVIDADES NOCIVAS, INSALUBRES O PELIGROSAS

1. Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel. En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

2. En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

3. Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

4. Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

5. En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

ARTICULO 5.5.6: CONSTRUCCIONES

Las construcciones habrán de 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 edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar 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, típico 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.

- En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas u otros elementos compositivos pudieran producir reflejos de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones colindantes, de su entorno próximo, o de las características del ámbito del presente plan.

TÍTULO SEXTO

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO I: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

ARTÍCULO 6.1.1: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley M Suelo (deber de conservación), Art. . 36,1 de la L.P.H.E y Art. 15 de la Ley 111991 M Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

- a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
- b) las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por *obras de reparación necesarias* las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Barranco del Poqueira, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por las NN.SS., en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las

normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezcan las NN.SS. de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

ARTÍCULO 6.1.2: CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad.

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.
- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.
- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.
- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.
- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.
- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la

limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro de los núcleos de población deberán encontrarse debidamente encajados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

ARTICULO 6.1.3: COLABORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

ARTICULO 6.1.4: OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICIOS.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones de las NN.SS. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas-fuesen total o parcialmente disconformes y será incluida como requisito para la concesión de cualquier licencia de obras.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

4. Las Áreas de Rehabilitación Concertada o las Áreas con Programas Sectoriales previstos en la NN.SS. servirán para incluir, entre otras acciones, las medidas que permitan corregir las distorsiones: huecos, cartelería, volúmenes etc.

ARTICULO 6.1.5: OBRAS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO O AMBIENTAL DE CARÁCTER ORDINARIO.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

a) Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o

decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

- c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
- d) Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

3. Las licencias correspondientes estas obras incluirán como la eliminación de los elementos distorsionantes que afecten a las edificaciones.

ARTICULO 6.1.6: OBRAS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO DE CARÁCTER SINGULAR.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por las NN.SS.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter singular, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

- a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.
- b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.
- c) Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter singular las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter singular, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter singular a través de los Programas previstos en las NN.SS. u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

ARTÍCULO 6.1.7: INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

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 resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

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

ARTICULO 6.1.8: ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en las NN.SS.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

ARTICULO 6.1.9: ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

- a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.
- b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

ARTICULO 6.1.10: PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes: a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden. b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

ARTICULO 6.1.11: EJECUCIÓN SUBSIDIARIA DE LAS OBRAS.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

CAPITULO II: DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 6.2.1: SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.

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, sumado 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.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

- a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.
- b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses,

hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

ARTÍCULO 6.2.2: ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

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.

ARTÍCULO 6.2.3: RUINA FÍSICA 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 del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento 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.

ARTÍCULO 6.2.4: RUINA INMINENTE Y DEMOLICIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

1. Las obras de demolición en monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.

2. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, debiendo adoptar el propietario las medidas necesarias para la consolidación y reparación del inmueble.

3. No será posible la demolición por ruina inminente de edificios o elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan sin que previamente haya sido tramitado el correspondiente expediente de Descatalogación o Modificación del Nivel de Catálogo, según se define en el artículo 6.2.5 de las presentes Normas. Dicho expediente se tramitará ante el Ayuntamiento que lo elevará ante la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe previo y vinculante. Hasta la resolución del expediente deberán adoptarse medidas conforme a lo dispuesto en el art. 159 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

ARTÍCULO 6.2.5: CONTENIDOS DE LOS EXPEDIENTES PARA LA DESCATALOGACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL NIVEL DE CATÁLOGO DE UN INMUEBLE.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble una vez demostrada esta condición, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

- Reseña histórica del inmueble y análisis de sus valores patrimoniales.
- Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos,...que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
- En casos de Descatalogación o de disminución del nivel de protección, nueva propuesta para la edificación, con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación. En la nueva propuesta la superficie construida de la nueva edificación se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en nº de plantas– salvo ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente, podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

CAPITULO III: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

ARTICULO 6.3.1: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.

Patrimonio Arqueológico.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como, arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Patrimonio Etnográfico.

1. Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma, arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan.

3. Se entiende por bienes muebles es de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan.

4. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección 591 Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento.

5. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

ARTICULO 6.3.2: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.

1. La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico del Barranco del Poqueira se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente Plan, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico - arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos específicamente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía o siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. En una excavación arqueológica es de obligado cumplimiento por los promotores las tareas de conservación simple de los restos arqueológicos hallados, mientras tanto no recaiga decisión definitiva respecto al destino de las estructuras excavadas. Entre estas tareas se incluyen la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelara o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después. La decisión sobre los elementos a conservar recaerá sobre el organismo competente conforme a la legislación vigente, si bien deben considerarse como prioritarios aquéllos que se consideren de especial relevancia histórico - artística (torres, murallas, baños, edificios de carácter religioso) y los que sean significativos para comprender la evolución urbana de la ciudad o muestren aspectos de gran interés sobre las formas de vida del pasado (hornos cerámicos o de otro tipo, elementos hidráulicos tales como acequias, aljibes, albercas, partidores).

4. El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas. Dentro del papel de las administraciones públicas será el organismo competente en materia de conservación el encargado de tomar una decisión final sobre los restos y decidir la distribución de las cargas económicas que implica la conservación.

5. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos producidos por azar, o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier tipo, de restos materiales y estructuras que posean valores propios del patrimonio arqueológico. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico y al procedimiento vigente en la actualidad.

6. Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio Histórico vigente de

aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

ARTICULO 6.3.3: ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS.

1. Se entiende por Actividades Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las actividades se distinguen las siguientes modalidades, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- a) Excavación arqueológica.
- b) Prospección arqueológica.
- c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre.
- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
- e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
- f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en Museos.

Artículo 6.3.4: LAS EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS.

Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Excavación arqueológica extensiva.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 6.3.5: EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EXTENSIVA.

Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

Artículo 6.3.6: SONDEO ARQUEOLÓGICO.

Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

Artículo 6.3.7: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Artículo 6.3.8: ANÁLISIS ARQUEOLÓGICO DE ESTRUCTURAS EMERGENTES.

Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

ARTICULO 6.3.9: RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

ARTICULO 6.3.10: PROYECTO DE ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA.

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. El Proyecto de Actividad Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a) Identificación:

- Nombre de la actividad y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.
- Nombre y dirección del promotor.
- Autorización de la propiedad para la realización de la actividad.
- Nombre y titulación de los técnicos arqueólogos y demás facultativos que intervengan en la misma.
- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

- Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble – caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio–, su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.–. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos

redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar al cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

- Plano de situación.
- Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.
- Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.
- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PGOU, o las figuras de protección específicas de afección.

Dicha memoria contendrá como mínimo:

- El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.
- La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la actividad.
- La justificación de la metodología de la actividad y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.
- La duración prevista para la actividad y, en su caso, las fases previstas para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la actividad.
- Plano donde se indique la posición de la actividad según proceda.
- Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la actividad, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona en la que se ha desarrollado la actividad.

- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de actividad que se va a realizar, firmado por técnico competente.

c) Condiciones de visado profesional:

Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

3. En todo caso el contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de actividad arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA núm. 134), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

ARTICULO 6.3.11: INFORME FINAL DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la actividad.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la actividad arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la actividad arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c) Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Actividad Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

ARTICULO 6.3.12: MEMORIA CIENTÍFICA DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.

El contenido de la Memoria Científica de la Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se apruébale Reglamento de Actividades Arqueológicas.

ARTICULO 6.3.13: NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen los siguientes niveles que tienen correspondencia con la zonificación expresada en la planimetría del Plan. Debe indicarse que el uso de los porcentajes recogidos en ésta es orientativo. En el articulado siguiente se determina el alcance de cada tipo.

- Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica

- Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Cautelar.

Los distintos niveles de protección establecidos no tienen porqué estar sujetos a un tipo de intervención específico, debiéndose adaptar a la casuística particular de cada caso concreto, dependiendo del tipo de obra y de la afección que ello suponga. Por tanto, en aquellas obras que supongan remoción del terreno, en los tres niveles contemplados podrán compaginarse los distintos tipos de intervención: excavación en extensión y sondeos estratigráficos cuando no se agoten los niveles arqueológicos, excavación en área abierta cuando los niveles se agoten y sondeos estratigráficos en casos muy específicos cuando lo exija la particularidad del tema a resolver.

ARTICULO 6.3.14: NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica en la documentación gráfica del presente Plan. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3.- Para las obras de conservación, restauración o rehabilitación, que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de actividad arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A o catalogados con nivel I -protección Monumental-, nivel II -protección Integral, elementos de alto interés histórico, arquitectónico o etnológico-, nivel III -protección Estructural, elementos de valor singular tipológico- y nivel IV -protección Ambiental, edificaciones de valor ambiental pertenecientes a los núcleos tradicionales delimitados por el Plan. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o, de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje máximo del 75% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada se realizará lógicamente, una vez concedida la licencia de edificación mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o extracción de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

5. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

6. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

ARTICULO 6.3.15: NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CAUTELAR. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas graficadas con Nivel de Protección Arqueológica Cautelar en la documentación gráfica del presente Plan. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica Cautelar, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para las obras de conservación, restauración o rehabilitación, que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de actividad arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A o catalogados con nivel I en el Plan.

Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse en primer lugar un seguimiento arqueológico y si del mismo se dedujera la existencia de restos arqueológicos de importancia, se procederá a efectuar una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si esta fuese mayor.

El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de los sondeos en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

5. Si como resultado de los sondeos estratigráficos realizados, se dedujese la necesidad de proceder a la extensión de la intervención arqueológica a una excavación arqueológica en área abierta, se procederá según lo señalado en el artículo anterior para dichas excavaciones.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

ARTICULO 6.3.16: FORTIFICACIONES Y ESTRUCTURAS EDILICIAS EMERGENTES.

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas medievales de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual, así como aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, tenerías, aljibes, puentes, rábitas, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica. De igual modo, se incluyen en esta protección los inmuebles pertenecientes a los núcleos tradicionales que se encuentren catalogados en cualquiera de los niveles de protección I, II, III y IV, con el objeto de permitir el conocimiento, mantenimiento y preservación de los elementos protegidos.

2. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares en los que se encuentren integrados estos restos y asimismo los colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma

obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los mismos. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita. En consecuencia, el tipo de obra autorizada será preferentemente la rehabilitación.

3. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de actividad arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

4. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.

5. Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

ARTICULO 6.3.17: CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA

1. Se tramitará el Proyecto de Intervención Arqueológica a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, comunicará al Ayuntamiento la autorización para el inicio de los trabajos.

3. El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía el Informe Final de la Intervención y ésta emitirá las condiciones en las que deberán desarrollarse las obras de edificación propiamente dichas, momento en el que el Ayuntamiento podrá otorgar la licencia preceptiva.

4. Los plazos serán los especificados en el reglamento que la Consejería de Cultura tiene establecido para la regulación de las actividades arqueológicas.

ARTICULO 6.3.18: EXENCIONES CAUTELARES ARQUEOLÓGICAS.

1. Quedan exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Al tratarse de un porcentaje orientativo y no vinculante, la posibilidad de continuar la intervención dependerá de la administración competente, especialmente en los casos de solares de grandes extensiones y en aquellos en los que se considere necesario una documentación completa de los niveles arqueológicos.

2. No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones anteriormente citadas, estuviesen incluidas en áreas afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por este Plan, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas,

siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección. La administración competente tiene la facultad de mantener las cautelas arqueológicas en cualquier parcela en función de la importancia de los restos aparecidos y proceder a ordenar la continuidad de la intervención arqueológica y/o adoptar medidas de conservación preventiva según lo dispuesto en esta normativa. esta normativa.

3. Igualmente podrán quedar exentos de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte en una cantidad superior al 75% de la superficie de la parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio.

4. Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o se encuentren catalogadas con nivel en el Plan, que quedarán sometidas al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.

5. Quedan exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel Cautelar. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en el Nivel Arqueológico debe existir constatación previa de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remo ver, recabando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección del patrimonio arqueológico. En el caso de aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o se encuentren catalogadas en el Plan y pertenezcan a los núcleos tradicionales, no se contemplará este tipo de exención de cautela arqueológica.

6. La exención definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

CAPITULO IV: CONSERVACION DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.

ARTICULO 6.4.1: CONSERVACIÓN Y REFORMA DE ELEMENTOS VISIBLES.

1. En aplicación del Art. 246 de la Ley del Suelo los Ayuntamientos podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, en los siguientes casos:

- a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios libres públicos. Tanto las fachadas principales o traseras como las medianerías visibles deberán recibir el tratamiento propio las fachadas a vía pública, pudiendo exigirse, en su caso, la adecuación de huecos, balcones, miradores o su decoración. Las cubiertas que se dominen

desde los espacios públicos se considerarán a estos efectos incorporadas a la fachada.

- b) Jardines o espacios libres privados o comunitarios visibles desde la vía pública.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.

3. Para la ejecución de actuaciones integrales de mejora ambiental con adecuación de fachadas y tratamiento específico del color, se identifican en el Plan zonas o ámbitos formados por conjuntos de edificaciones y espacios públicos incluidos en Programas Sectoriales.

ARTICULO 6.4.2: ACCIONES DERIVADAS DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES.

1. Los Programas Sectoriales tienen carácter preferente y están asociados a la mejora de la Imagen Urbana a través de:

- a) La conservación y renovación de pavimentos mediante el uso de materiales nobles, la resolución de problemas para personas con minusvalías etc.
- b) La conservación del mobiliario urbano de interés y de elementos como fuentes, esculturas, etc. Se complementarán todos aquellos casos en los que se produzcan carencias de cualquier tipo.
- c) La mejora de las infraestructuras técnicas mediante acuerdos con las compañías concesionarias para que se coordine la renovación de las instalaciones subterráneas y se supriman todos los tendidos aéreos.
- d) Tratamiento de la jardinería, vegetación y elementos asociados.
- e) La participación de los sectores público y privado en la adecuación de los locales comerciales, favoreciendo nuevos conceptos de huecos, rotulación, iluminación, materiales etc.
- f) Adecuación de las fachadas de los inmuebles con experiencias globales similares a las acometidas en los núcleos de población, con estudio del color, revestimientos, potenciando al mismo tiempo la rehabilitación interior.
- g) Iluminación de ámbitos urbanos, hitos y monumentos de interés.
- h) Mejora de la señalización de calles, monumentos, puntos de atracción, servicios de transporte público, establecimientos hosteleros, servicios culturales, etc.

2. Para el adecuado cumplimiento de estos fines, los Ayuntamientos o en su defecto el Consorcio Urbanístico del Barranco del Poqueira, estudiarán un conjunto de medidas para la mejora de los espacios urbanos que comprenderá la preparación de soluciones para el mantenimiento y renovación de los diferentes aspectos que concurren, convocando si es necesario los concursos públicos que se estimen necesarios e implicando a empresas locales para la fabricación y suministro de materiales elaborados y equipos:

- Materiales y sistemas constructivos para la pavimentación del espacio público.
- Señalización.
- Mobiliario urbano.

- Iluminación urbana.

- Catálogo de especies vegetales recomendables y su cuidado.

ARTICULO 6.4.3: PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS SINGULARES DEL ESPACIO PÚBLICO.

1. Los elementos y espacios públicos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de estas NN.SS. estarán expresamente protegidos.

2. Se conservarán los trazados, materiales y despieces que se catalogan, sin perjuicio de la reposición de los elementos deteriorados, que habrán de presentar las mismas características métricas, materiales y de textura de los sustituidos.

3. Las estatuas, monumentos públicos conmemorativos, elementos del mobiliario urbano y de urbanización, fuentes, cruces, lavaderos y otros elementos del espacio público catalogados estarán sometidos a protección integral debiendo conservarse y restaurarse.

4. Los elementos de heráldica (escudos, emblemas, sellos y piezas similares) tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural según la Ley 1611985, de 25 de junio en su Disposición Adicional Segunda por lo que quedan sometidos al régimen previsto en dicha ley. Por ser elementos constitutivos de las fachadas y testimonios históricos de valor urbano se mantendrán en su posición. En los supuestos de sustitución de la edificación en la que están integrados habrán de incorporarse a la nueva edificación, debiendo constar expresamente en el proyecto su integración.

ARTICULO 6.4.4: MATERIALES Y ACABADOS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

1. Con independencia de lo que se establezca en el articulado correspondiente a las obras de urbanización, se protegerán pavimentos urbanos de interés en todo el ámbito del Plan, tales como pavimentos de piedra en placas y guijos, pavimentos blandos en jardines etc. aunque sea posible su remoción para la realización de instalaciones urbanas.

2. Las compañías concesionarias de los servicios de agua, alcantarillado, telecomunicaciones, electricidad etc. solicitarán las oportunas licencias para la realización de reparaciones, modificaciones y ampliaciones de las redes, supeditando sus actuaciones a la coordinación que establezca el Ayuntamiento, de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos

3. Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soportes de cableado aéreo, quedando los actualmente existentes fuera de ordenación.

4. Toda actuación general sobre los edificios, ya sea obra nueva, de reforma o de rehabilitación habrá de prever el soterrado de todos los cableados y tendidos de instalaciones que llegan al edificio, así como a la instalación de contadores, empalmes y cajas en su interior, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos,

ARTICULO 6.4.5: LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

1. En aplicación del Decreto 91711967, sobre normas de publicidad exterior y de conformidad con los artículos 84, 134, 138 y 242 de la Ley del Suelo se, prohíbe con carácter general la

fijación de carteles, colocación de soportes y manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito de estas NN.SS.

2. Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, o en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancial.

3. Sólo se permitirán, previa licencia, los carteles o rótulos que, en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente, sirven para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, siempre que se ajusten a las normas contenidas en el presente Plan y no tengan finalidad estrictamente publicitaria.

Igualmente se autorizan las instalaciones publicitarias sobre soportes diseñados al efecto como piezas del mobiliario urbano público, tanto si se trata de concesiones municipales como de actuaciones directas del Ayuntamiento respectivo.

4. En todas las obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimientos de tierra será obligatoria la colocación del rótulo exigido por las ordenanzas municipales correspondientes. Asimismo se podrán autorizar, previa licencia, soportes exteriores publicitarios relativos a las actividades relacionadas con la ejecución de las obras. Dichos carteles, de iguales dimensiones que el anterior se mantendrá solamente durante el período máximo que duren tales obras, según las condiciones de la concesión de la licencia. Estarán sometidos a, previa autorización de la administración competente en el caso de edificaciones situadas en entornos de los BIC.

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de paradas del transporte público u otros análogos en la vía pública. Previa autorización, podrán permitirse en las marquesinas o esperas de las paradas de transporte público, quioscos y cabinas telefónicas, siempre incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

6. De modo provisional y en situación excepcional, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento, que deberán retirarse inmediatamente una vez termine el mismo.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ello confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se realice obra mayor en edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata

retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de retirada.

CAPITULO V: PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO.

ARTICULO 6.5.1: ÁMBITO DE PROTECCIÓN.

1. Se considera como ámbito de protección todo el Suelo Urbano clasificado en las NN.SS. del Barranco del Poqueira, con sus jardines y arbolado tanto de los espacios públicos como privados. Se incluye en general toda la vegetación en este ámbito por su relevancia en la conservación de un medio ambiente equilibrado en los núcleos urbanos del Barranco del Poqueira.

2. Reciben singular protección los huertos y jardines abancalados, y los muros de contención singulares del Patrimonio Cultural de estas NN.SS.

3. Los jardines y huertos pertenecientes a los inmuebles incluidos en el Catálogo reciben también una protección singularizada ya que la protección se extiende a toda la parcela.

4. Los espacios verdes privados que no se encuentren sujetos a protección individualizada y que cuenten con ejemplares arbóreos que por su porte o valor deban conservarse quedan sujetos a las medidas de protección señaladas en punto 8 del artículo relativo a las medidas de protección esta normativa.

ARTÍCULO 6.5.2: MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

1. Los huertos, jardines y muros de contención de carácter singular que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establece en el presente artículo.

2. Se considerarán partes integrantes de los huertos, jardines y muros de contención de carácter singular catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y las piezas de la plantación de interés paisajístico o botánico.

3. Asimismo se considera parte integrante el suelo vegetal en el que viven las diferentes especies plantadas y que sirve al mismo tiempo como soporte de todos los elementos señalados anteriormente. Este suelo no será objeto de modificaciones ni perturbaciones que lo degraden o esquilmen, necesitándose para cualquier intervención el preceptivo informe de viabilidad y medidas correctoras o compensatorias redactado por un especialista en agronomía.

4. Es esencial conservar los suministros de agua para riego procedentes de pozo o acequias, incluso fomentar el empleo de estas aguas cuando sea posible para disminuir el uso de agua potable.

5. Los proyectos de intervención de cualquier índole que afecten a jardines de carácter singular indicarán en plano de parcela, a escala mínima 1:250, los árboles y otros elementos vegetales de interés que contengan, definiendo posición, especie y posible intervención sobre los mismos. En la memoria y pliego de condiciones se hará una referencia precisa al tratamiento a recibir durante el desarrollo de las obras. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de dolo y garantizar su conservación.

6. Las plantas deben recibir el mismo trato de cultivo que venía aplicándose antes de la obra ya que su supresión o transformación significativa, en métodos de trabajo, plazos de ejecución etc. Puede ocasionar la pérdida de los elementos objeto de protección. Previendo que el desarrollo de las obras puedan modificar las condiciones habituales en las que viven las plantas se las protegerá siguiendo las indicaciones de las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo.

7. Tanto el arbolado catalogado como el existente de porte significativo en el espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantación la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento.

8. El propietario de este arbolado está obligado a proporcionar dichos cuidados, Por otra parte, dada la contribución que prestan al paisaje urbano, se recomienda en caso necesario el establecimiento de conciertos entre la propiedad y el Ayuntamiento para el asesoramiento técnico y apoyo para el cuidado de la vegetación.

9. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación. En todo caso estas labores se regirán por conceptos adecuados y actuales de arboricultura. El criterio básico o prioritario será el de la consecución del máximo esplendor botánico de la especie vegetal en cuestión, que además coincide con su máximo rendimiento ornamental, el menor coste de conservación a largo plazo y el mayor plazo de expectativa de vida útil en condiciones compatibles con la actividad urbana.

10. Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición a cargo del propietario con un ejemplar de igual especie y máximo tamaño comercializable que pueda aceptarse. El suministro de este nuevo ejemplar deberá cumplir las condiciones de calidad y características previstas en las Normas Tecnológicas antes indicadas.

Por otra parte el infractor deberá indemnizar al municipio por la pérdida del ejemplar aparte de otras sanciones que puedan corresponder.

11. Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (BIC con categoría de Jardín Histórico o inscrito como tal en el CGPHA) el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de la presente normativa.

12. Cuando en la ejecución de una obra mayor o menor que pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo privado no sujeto a protección individualizada de la parcela o del jardín y que hubiera de conservarse por su, porte o por su valor, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, de la edificación proyectada y de las características singulares de la vegetación podrá exigir previamente un Estudio para señalar las

condiciones compatibles con la concesión de la licencia y el mantenimiento o trasplante de la vegetación de interés.

CAPITULO VI: PROTECCION DE LAS VISTAS

ARTICULO 6.6.1: BIENES OBJETO DE PROTECCION

De acuerdo con lo dispuesto en el art.1 de la LPHE se consideran bienes objeto de protección específica el patrimonio de vistas, considerando como tales las percepciones del paisaje, enmarcadas, focalizadas o panorámicas, que se realizan fundamentalmente desde el espacio de uso y dominio público pero también desde edificios o espacios de titularidad privada pero de uso público o al servicio del uso público. Además se incluyen no solo las percepciones desde el interior de los núcleos de población sino asimismo las resultantes desde el medio rural, vías de comunicación, miradores, paseos, eras, etc y todo lo anterior tanto en la situación actual como aquellos otros que puedan crearse en el ámbito del Plan.

ARTICULO 6.6.2: MEDIDAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO DE VISTAS

1. A los espacios públicos integrados en el Patrimonio Vistas les son de aplicación las ordenanzas en relación con la Protección del espacio exterior urbano.

2. Los paisajes deberán ser tratados y protegidos de acuerdo con las especificaciones que se expresen en estas NN.SS. relativas a la Protección del Suelo No urbanizable.

3. Además de los casos previstos expresamente en esta Normativa cualquiera propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores paisajísticos objeto de protección o derechos adquiridos en relación con las vistas deberá ser acompañada de un "Estudio de Impacto" en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. Todo ello sin perjuicio de las reglas que se establezcan en las ordenanzas para los ajustes de alineaciones y ampliación de los aprovechamientos. Los Ayuntamientos podrán exigir la redacción de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración en el ambiente.

4. De acuerdo con el art. 138 y 139 de la L.S.A.: las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación masa o 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 las perspectivas propias del mismo.

5. Las actuaciones de rehabilitación de edificios en el ámbito del Plan deberán incorporar las previsiones de integración paisajística de cubiertas, fachadas y medianeras según queda regulado en la presente Normativa.

6. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial distinta de la permitida para los

establecimientos comerciales así como de cables, antenas, conducciones y otras instalaciones aparentes, en los sitios sujetos a protección.

TÍTULO SEPTIMO NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DEFINICION Y AMBITO TERRITORIAL

ARTICULO 7.1.1: DEFINICION Y JUSTIFICACION

1. De acuerdo con los artículos 24 y 55 R.P., constituye Suelo No Urbanizable aquel que queda sin clasificación específica una vez efectuada la delimitación del Suelo Urbano y del Suelo Apto para Urbanizar.

2. Sobre el Suelo No Urbanizable, en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, y para la defensa de la Fauna, la Flora y el Equilibrio Ecológico (art. 24.b R.P.) y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles, además de acogerse a las prescripciones establecidas por el P.O.R.N. del Parque Natural de Sierra Nevada (Título II. Disposiciones Generales; Capítulo I. Normas sobre actuaciones en Suelo No Urbanizable y especialmente en su Capítulo II. Normas sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Sección I. Normas; Artículos 14, 15 y 16 sobre Régimen Urbanístico y Sobre la Edificación); con la declaración del Parque Nacional de Sierra Nevada; así como teniendo en cuenta también las directrices del Plan Especial de Protección Del Medio Físico de la Provincia de Granada, se han delimitado las siguientes zonas:

- a) ZONA DE PROTECCIÓN INTEGRAL.
- b) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

ARTICULO 7.1.2: AMBITOS DE ACTUACION

1. Las NN.SS. incorporan el parcelario catastral rústico existente en el momento de la entrada en vigor de las Normas como uno de los documentos que lo integran.

2. Toda actuación en SNU tendrá que referirse, sin posible confusión, a la parcela rústica catastral correspondiente de forma que quede así afectada en su totalidad en previsión de futuras actuaciones sobre la misma.

ARTICULO 7.1.3: SERVIDUMBRE DE NO EDIFICACION

1. Cuando la superficie de la parcela catastral no fuera suficiente para poder asentar en ella una determinada actuación - dentro de los usos permitidos y con los límites de edificación establecidos en estas Normas- podrá gravarse a la parcela o parcelas colindantes con la servidumbre de no edificación, en una extensión suficiente para poder realizar la pretendida actuación.

2. Esta servidumbre se constituirá con carácter irrenunciable, imprescriptible, irredimible y con vigencia temporal mientras subsista la instalación / construcción que dio lugar a ella.

3. Constituida la servidumbre de no edificación, en el caso de que el dueño del predio dominante adquiera la propiedad del sirviente, se entenderá a todos los efectos, que éste último tiene neutralizada -para cualquier uso- la edificación absorbida por el dominante mientras subsista ésta.

4. Para beneficiarse de la servidumbre de que trata este artículo, deberá hacerse constar en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad y acompañarse a la solicitud de licencia.

5. Para obtener licencia en suelo no urbanizable será condición indispensable que esté debidamente concretada, a juicio municipal, la parcela rústica -según catastro- sobre la que haya de asentarse la actuación.

6. La parcela rústica correspondiente quedará totalmente afectada a la actuación en previsión de futuras actuaciones distintas sobre ella.

CAPITULO II: NORMATIVA PARA EL USO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

ARTICULO 7.2.1: CONSIDERACIONES GENERALES

Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturalísticos y científicos, exigen, de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de sus valores, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las actividades tradicionales que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger. En general, se extiende entre los límites de "las altas cumbres occidentales" y los 2.000 m. de altitud.

Quedan incluidos dentro de esta calificación espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o a las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas componentes excepcionales dentro del contexto provincial, regional y nacional.

Estos espacios se corresponden, por tanto, con la zonificación definida para el Parque Natural de Sierra Nevada como Zona de Protección Grado A: - Las Altas Cumbres Occidentales y Zona de Protección Grado A₂ - La Orla de Piornales Occidentales. "Donde queda excluido cualquier aprovechamiento productivo que ponga en peligro sus características y donde prevalecerán los objetivos de conservación, investigación e interpretación de la naturaleza" Estos espacios quedarán regulados según los objetivos y criterios que para dicho Plan se establecen por medio de su Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), y que quedan recogidos en esta normativa.

En esta zona se han considerado dos categorías:

Nivel I: Altas cumbres de Sierra Nevada. (Se corresponde con la Zona A₁ del PORN)

Nivel II: Piornales. (Se corresponde con la Zona A₂ del PORN)

ARTICULO 7.2.2: ALTAS CUMBRES DE SIERRA NEVADA

1. Con dicha calificación se persiguen los siguientes objetivos:
 - a) La conservación de la vegetación, en especial de los endemismos existentes.
 - b) La protección de los sistemas lagunares.
 - c) La ordenación del uso deportivo y recreativo.
 - d) La protección del paisaje.
 - e) La protección de la fauna y ordenación de los aprovechamientos ganaderos.
2. Se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:
 - a) Las visitas y las actividades didácticas y/o científicas de acuerdo con las directrices que se establezcan sobre uso público, investigación y restauración en el P.R.U.G.
 - b) Las actuaciones de mejora, conservación y regeneración sobre las masas arbóreas, arbustivas y de matorral, supeditadas a los fines de conservación del Parque Natural, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos.
 - c) La rehabilitación de las construcciones existentes respetando la arquitectura tradicional y sólo para su uso en la necesaria gestión del Parque Natural e intereses científicos, didácticos y de excursionismo y escaladas de invierno, así como la creación de las infraestructuras necesarias para dichos usos.
 - d) El sostenimiento de las actividades apícolas.
 - e) Las actividades recreativas y deportivas de bajo impacto, conforme a lo que se disponga en el P.R.U.G. y el Programa Básico de uso público.
 - f) Las actividades de caza según lo que se establezca sobre la misma en el P.O.R.N. y el P.R.U.G. y en la normativa de la Reserva Natural de Caza.
 - g) La realización de aprovechamientos forestales y recolección de plantas completas.
 - h) Las acampadas de cualquier tipo.
 - i) La circulación de vehículos a motor, por las carreteras y vías habilitadas para ello.
 - j) Las competiciones deportivas o actividades que no impliquen afluencia masiva.
 - k) La ganadería tradicional en Montes Públicos, según el plan ganadero que se elabore al efecto.
3. No se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:
 - a) La explotación y extracción de minería y áridos.
 - b) La realización de cualquier tipo de vertidos o abandono de residuos.
 - c) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructura permanente tales como caminos, edificaciones, tendidos eléctricos..., salvo los que, para una adecuada gestión del Parque Natural, sean especificados en el P.R.U.G. Asimismo, no

está permitida la realización o instalación de remotes mecánicos y obras anejas.

- d) Cualquier actuación que pueda suponer deterioro de los elementos naturalísticos singulares de la zona: cascajares, tundra y piornales, así como los borreguiles, formaciones glaciares y periglaciares (circos, valles, lagunas, depósitos morrénicos).
- e) Las instalaciones deportivas de esquí alpino.
- f) Cualquier actuación en el suelo o en el subsuelo que comporte un deterioro del papel hidrológico y pedológico de los borreguiles y piornales.
- g) Cualquier tipo de instalación militar o de telecomunicaciones en las cumbres.
- h) La recolección de elementos de gea, flora y fauna.
- i) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas, zonas de carga y trazado de la red de acequias, su red de drenaje natural y prácticas tales como los careos.

ARTICULO 7.2.3: PIORNALES

1. Con dicha calificación se persiguen los siguientes objetivos:
 - a) La conservación de las formaciones de piornal.
 - b) La protección de estos espacios frente a los incendios.
2. Se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:
 - a) Los aprovechamientos aprobados en los Planes Anuales en cuya redacción se atenderá preferentemente al mantenimiento y protección de las especies que singularizan la zona.
 - b) Las visitas y actividades didácticas y científicas de acuerdo con lo que se establezca en el programa de uso público.
 - c) Las actividades recreativas y deportivas de bajo impacto, de acuerdo con lo que se establezca en el programa de uso público.
 - d) La rehabilitación de construcciones existentes respetando la arquitectura típica y sólo para uso tradicional, científico, didáctico, de conservación y deportivo, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos.
 - e) La caza según lo que se establezca en el P.O.R.N. y el P.R.U.G., en la normativa general y en la normativa de la Reserva Nacional de Caza.
 - f) La pesca en el marco del P.O.R.N. y la normativa vigente.
 - g) La ganadería que sea compatible con el mantenimiento y protección del piornal, según el plan ganadero correspondiente.
 - h) Las acampadas de grupos.
3. No consideran compatibles en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructura permanente tales como caminos, tendidos eléctricos, edificaciones, remotes mecánicos..., salvo los que, para una adecuada gestión del Parque Natural se contemplen en el P.R.U.G. en materia de uso público.
- b) La explotación de áridos y minería.
- c) Cualquier actuación sobre la cobertura vegetal que implique un deterioro de la misma, en especial del piornal.
- d) La creación de pastizales mediante la quema del piornal.
- e) Cualquier actuación que pueda significar la transformación de las edificaciones tradicionales en residencias de ocio.
- f) Cualquier actuación que signifique la alteración de los caudales, trazados, redes y sistemas de regadío tradicional.
- g) Cualquier actuación en el suelo o en el subsuelo que comporten un deterioro del papel hidrogeológico y pedológico del piornal.
- h) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas, zonas de carga y trazado de la red de acequias, su red de drenaje natural y prácticas tales como los careos.

CAPITULO III: NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

ARTICULO 7.3.1: CONDICIONES GENERALES

Tienen esta consideración aquellas zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable y no incluidas dentro de las calificadas como de Protección Integral, en las que por su valor forestal, ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos, o bien, que puedan ser objeto de algún aprovechamiento compatible con los objetivos generales del Parque Natural de Sierra Nevada.

Estos espacios se corresponden, con la zonificación definida para el Parque Natural de Sierra Nevada como Zonas de Protección Grado B (Subzonas B.1. Áreas de dominio forestal y B.2. Áreas de dominio agropecuario)

En esta zona de Protección Especial se han considerado cuatro categorías:

- NIVEL I.- ESPACIOS FORESTALES NATURALES O NATURALIZADOS. (Se corresponde con la zona B.1)

- NIVEL II.- ESPACIOS NO BOSCOSOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO. (Se corresponde con la zona B.2)
- NIVEL III.- ESPACIOS NO BOSCOSOS DE VEGETACIÓN NATURAL. (Se corresponde con la zona B.2)
- NIVEL IV.- ESPACIOS AGRÍCOLAS ABANCALADOS. (Se corresponde con la zona B.2)

ARTICULO 7.3.2: ESPACIOS FORESTALES NATURALES O NATURALIZADOS

1. La zona de ESPACIOS FORESTALES NATURALES O NATURALIZADOS engloba áreas de vegetación autóctona (robledales, encinares, y de repoblación) que comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Puntualmente pueden así mismo presentar importante valor productivo.

2. Con dicha calificación se persiguen los siguientes objetivos:

- a) La protección y mejora de las masas forestales existentes.
- b) La restauración de la cubierta vegetal.
- c) La ordenación de las actividades de uso público.

3. Se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) La realización de aprovechamientos forestales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio y sean compatibles con la finalidad de protección, conservación y regeneración de las masas forestales de acuerdo con el Plan Forestal.
- b) El mantenimiento de actividades ganaderas de acuerdo con el P.R.U.G. en materia de ganadería.
- c) La restauración y rehabilitación de las construcciones existentes respetando la arquitectura tradicional y para los usos didáctico, científico, de conservación, deportivo, turístico, forestal y ganadero y todos aquellos que sean declarados de utilidad pública o interés social, que sean regulados en el P.R.U.G. en materia de uso público, investigación y en los Planes Anuales de Aprovechamientos.
- d) Las actividades didáctico-recreativas y de visitas de acuerdo con lo regulado en el P.R.U.G. en materia de uso público.
- e) La realización de acampadas.

En todos los casos si estas actividades exigieran ineludiblemente algún tipo de movimiento de tierras, este debiera estar previsto en el proyecto técnico, en el que se consignará específicamente la partida presupuestaria correspondiente destinada a la reposición de la cubierta vegetal afectada. La cuantía de esta partida presupuestaria será depositada en el Ayuntamiento correspondiente como fianza.

4. No se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) Las talas de árboles de origen natural o de repoblación, de monte o ribera, que no vayan dirigidas a la protección, conservación y regeneración de las especies que la componen.
- b) La construcción o rehabilitación de edificaciones para fines distintos a la protección, conservación y regeneración de las masas y unidades forestales u otros usos permitidos, salvo las que se contemplen en el Programa de uso público.
- c) Las nuevas extracciones de áridos y piedras ornamentales a cielo abierto, por medios mecánicos, así como la ampliación de las actualmente existentes.
- d) La realización de cualquier tipo de vertidos.
- e) La instalación de soportes informativos o publicitarios salvo los previstos en el P.R.U.G. en materia de uso público del Parque Natural.
- f) La realización de cualquier actuación que pueda suponer deterioro de los elementos naturalísticos más singulares de la zona: robledales, encinares, castañares, pinares, árboles de ribera, cascajares y borreguiles.
- g) Cualquier actuación que interfiera o altere en orden a su deterioro, la estructura y formas tradicionales de las tomas, zonas de carga y trazados de las redes de acequias, así como la red de drenaje natural.
- h) La construcción de nuevas pistas, salvo las que consideren necesarias para la gestión y el uso público o para el desarrollo de las actividades compatibles.
- i) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificaciones en la morfología del área, tales como abancalamientos, terrazas..., salvo las necesarias para la protección, conservación y regeneración de las masas forestales.
- j) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas, zonas de carga y trazado de la red de acequias, su red de drenaje natural, y prácticas tales como los careos.

ARTICULO 7.3.3: ESPACIOS NO BOSCOSOS DE INTERES PAISAJISTICO

1. La zona ESPACIOS DE INTERES PAISAJISTICO engloba áreas de escasa vegetación y abrupta topografía y que por su situación influyen de manera decisiva en el paisaje.
2. Con dicha calificación se persigue la protección del paisaje.
3. Se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) La realización de aprovechamientos forestales y agrícolas que no supongan la degradación de las condiciones naturales del medio.
- b) La realización de actividades cinegéticas de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones del P.O.R.N. y el P.R.U.G. en esta materia y de la Reserva Nacional de Caza.
- c) Las actividades didáctico-recreativas y turísticas de acuerdo con lo regulado en el P.R.U.G. sobre uso público.
- d) La reforestación de las áreas de cultivos abandonados o el manejo de matorrales en estas áreas críticas.
- e) La reconstrucción de cortijos y cortijadas con fines educativos, turísticos, culturales o recreativos, respetando la estructura y morfología preexistente.

4. No se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) Las talas de árboles autóctonos o naturalizados, en especial castañares y árboles de ribera, que conlleven una degradación del medio.
- b) Cualquier tipo de edificación, salvo las que se contemplan en el P.R.U.G. del Parque Natural de Sierra Nevada.
- c) La construcción de nuevas pistas y caminos.
- d) Las nuevas extracciones de áridos y piedras ornamentales a cielo abierto, por medios mecánicos, así como la ampliación de la actualmente existente.
- e) Las prácticas agrícolas que supongan la introducción de elementos constructivos no asimilables con la estructura y tipología de las explotaciones tradicionales o que puedan alterar la morfología del paisaje.
- f) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificación en la morfología del área.
- g) Cualquier actuación que suponga la alteración de la estructura o morfología del paisaje.
- h) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas, zonas de carga y trazado de la red de acequias, su red de drenaje natural y prácticas tales como los careos.
- i) La implantación de invernaderos en cualquiera de sus modalidades.

ARTICULO 7.3.4: ESPACIOS NO BOSCOSOS DE VEGETACION NATURAL

1. La zona ESPACIOS NO BOSCOSOS DE VEGETACION NATURAL constituye espacios relativamente extensos y de caracteres diversificados, en los cuales la cubierta vegetal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada

importancia. Engloba tanto áreas de vegetación de alta montaña como vegetación no boscosa de interés ecológico.

2. Con dicha calificación se persigue:

- a) La restauración forestal de las tierras agrícolas abandonadas.
- b) La protección del paisaje.

3. Se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) La realización de aprovechamientos forestales y agrícolas que no supongan la degradación de las condiciones naturales del medio.
- b) El sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas, de acuerdo a la regulación que se establezca en el Plan ganadero correspondiente.
- c) Las prácticas agrícolas, no degradantes para el medio rural.
- d) La realización de actividades cinegéticas de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones del P.O.R.N. y el P.R.U.G. en esta materia y de la Reserva Nacional de Caza.
- e) Las actividades didáctico-recreativas y turísticas de acuerdo con lo regulado en el P.R.U.G. sobre uso público.
- f) La reforestación de las áreas de cultivos abandonados o el manejo de matorrales en estas áreas críticas.
- g) La reconstrucción de cortijos y cortijadas con fines agropecuarios, educativos, turísticos, culturales o recreativos, respetando la estructura y morfología preexistentes.
- h) La pesca.
- i) La realización de acampadas.

4. No se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) Las talas de árboles autóctonos o naturalizados, en especial castañares y árboles de ribera, que conlleven una degradación del medio.
- b) La edificación no vinculada directamente a las explotaciones agropecuarias, salvo las que se deriven de las iniciativas vinculadas a la gestión directa del Espacio Natural en el marco de las actuaciones del órgano ambiental correspondiente.
- c) La construcción de nuevas pistas y caminos salvo las que se deriven de las iniciativas vinculadas a la gestión directa del Espacio Natural en el marco de las actuaciones del órgano ambiental correspondiente.
- d) Las nuevas extracciones de áridos y piedras ornamentales a cielo abierto, por medios mecánicos, así como la ampliación de las actualmente existentes.
- e) Las prácticas agrícolas que supongan la introducción de elementos constructivos no

asimilables con la estructura y tipología de las explotaciones tradicionales o que puedan alterar la morfología del paisaje.

- f) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificación en la morfología del área.
- g) Cualquier actuación que suponga la alteración de la estructura o morfología del paisaje agrario tradicional.
- h) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas, zonas de carga y trazado de la red de acequias, su red de drenaje natural y prácticas tales como los careos.
- i) La implantación de invernaderos en cualquiera de sus modalidades.

ARTICULO 7.3.5: ESPACIOS AGRICOLAS ABANCALADOS

1. Las zonas ESPACIOS AGRICOLAS ABANCALADOS comprenden como su propio nombre indica los regadíos tradicionales, los cuales presentan un elevado valor ecocultural y paisajístico.

2. Con dicha calificación se persigue:

- a) La restauración forestal de las tierras agrícolas abandonadas.
- b) El fomento de la diversificación de su base productiva.
- c) La protección del paisaje.

3. Se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) La realización de aprovechamientos forestales y agrícolas que no supongan la degradación de las condiciones naturales del medio.
- b) El sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas, de acuerdo a la regulación que se establezca en el Plan ganadero correspondiente.
- c) Las prácticas agrícolas, no degradantes para el medio rural.
- d) La realización de actividades cinegéticas de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones del P.O.R.N. y el P.R.U.G. en esta materia y de la Reserva Nacional de Caza.
- e) Las construcciones para la guardería de aperos de labranza, que no tendrán una superficie mayor de 30.00 m² y se construirán adosadas a alguno de los aterrazamientos del terreno y en un emplazamiento que garantice el mínimo impacto visual y que mejor se integre en la morfología de terrazas característica del Barranco, sin que supongan la creación de nuevos viales o accesos.
- f) Las actividades didáctico-recreativas y turísticas de acuerdo con lo regulado en el P.R.U.G. sobre uso público.

- g) La reforestación de las áreas de cultivos abandonados o el manejo de matorrales en estas áreas críticas.
- h) La reconstrucción de cortijos y cortijadas con fines educativos, turísticos, culturales o recreativos, respetando la estructura y morfología preexistentes.
- i) La pesca.
- j) La realización de acampadas.
- k) La realización de obras que vayan encaminadas a mantener las cualidades y valores de la zona y especialmente a mantener y recuperar su productividad. Para la concesión de licencia de ejecución de estas obras será preceptivo la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se demuestre que la situación final no perjudica a la estabilidad de los bancales, a la vegetación arbórea natural que soportan o existe en sus márgenes y proximidades y al sistema de acequias, de forma que siga manteniéndose el equilibrio hídrico de las laderas.
- l) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- m) Los usos residenciales en edificaciones existentes, ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la Obra Pública y la guardería de las edificaciones y complejos situados en el medio rural. La licencia será denegada cuando:
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
 - La superficie destinada a vivienda supere el 1 % de la explotación
 - La superficie de la explotación sea inferior a 10.000 m² . En el caso de que la vivienda agraria se emplace en la margen derecha del río Poqueira, esta superficie podrá ser el resultado de la adición de varias parcelas emplazadas en esta parte del Barranco, las cuales quedarán previamente a su autorización vinculadas registralmente.
 - Cuando no se acredite que la parcela agrícola esté en explotación y que el promotor esté dado de alta como agricultor, según la legislación sectorial de aplicación.
- n) La rehabilitación de todas las edificaciones existentes.

4. No se consideran compatibles, en base a criterios medioambientales, los siguientes usos y actividades:

- a) Las talas de árboles autóctonos o naturalizados, en especial castañares y árboles de ribera, que conlleven una degradación del medio.
- b) La edificación no vinculada directamente a las explotaciones agropecuarias, salvo las que se deriven de las iniciativas vinculadas a la gestión directa del Espacio Natural en el marco de las actuaciones del órgano ambiental correspondiente.
- c) La construcción de nuevas pistas y caminos salvo las que se deriven de las iniciativas vinculadas a la gestión directa del Espacio Natural en el marco de las actuaciones del órgano ambiental correspondiente.
- d) Las nuevas extracciones de áridos y piedras ornamentales a cielo abierto, por medios mecánicos, así como la ampliación de las actualmente existentes.
- e) Las prácticas agrícolas que supongan la introducción de elementos constructivos no asimilables con la estructura y tipología de las explotaciones tradicionales o que puedan alterar la morfología del paisaje.
- f) La realización de movimientos de tierras que impliquen modificación en la morfología del área.
- g) Cualquier actuación que suponga la alteración de la estructura o morfología del paisaje agrario tradicional.
- h) La realización de cualquier actuación que pueda interferir o alterar en su estructura y formas tradicionales las tomas, zonas de carga y trazado de la red de acequias, su red de drenaje natural y prácticas tales como los careos.
- i) La implantación de invernaderos en cualquiera de sus modalidades.

CAPITULO IV: NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION

ARTICULO 7.4.1: DEFINICION.

Para establecer los caracteres objetivos que configuran un núcleo de población, partimos de la definición que formula el I.N.E. que, aunque establecida con carácter general para el Estado se adecua también para los caracteres municipales: "aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas"; y de los criterios que establece la Legislación urbanística vigente, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica. Con estas directrices primarias distinguimos, en primer lugar, entre núcleo urbano y núcleo rural.

El "núcleo de población urbano" se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es residencial, que está

habitado permanentemente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción industrial y terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades).

Por el contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos "núcleos rurales diseminados", cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

ARTICULO 7.4.2: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Siguiendo las prescripciones de la legislación del suelo y de sus reglamentos, se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de núcleo de población, para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas.

La parcela común mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable será de una extensión de 10.000 m²; aunque se permite la agregación de parcelas que permita la edificación de una vivienda, siempre que las parcela agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva agregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro, requisito este que será anterior a la concesión de licencia.

Se considerará como extensión de la parcela, la que tenga en el momento de la entrada en vigor de las Normas.

- Características de las viviendas.

Estas viviendas han de estar destinadas exclusivamente al uso de la vivienda, al agrícola o a ambos. El uso de vivienda tendrá carácter familiar. Se prohíbe la edificación de varias viviendas y que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas (en altura y con medianeras al descubierto). Las viviendas tendrán una superficie construida que no podrá exceder de 150 m² y su acabado exterior deberá ser a base de muros de mampostería de pizarra vista.

- Distancia a linderos.

Cada vivienda debe situarse a una distancia no mayor de 10 m. Respecto de sus propios linderos del terreno.

- Edificabilidad.

En esta categoría de suelo, para cualquier tipo de edificación que se pueda permitir, no tiene aprovechamiento alguno por lo que su edificabilidad es cero.

ARTICULO 7.4.3: EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las edificaciones diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, existentes en la fecha de aprobación de las presentes NNSS, se considerarán dentro del ordenamiento urbanístico municipal, siempre que las mismas no estén afectadas por algún expediente sancionador, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de protección establecidas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Estas Normas Subsidiarias incluyen un Inventario de edificaciones existentes en este tipo de suelo.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANO

CAPITULO I:DEFINICIONES

ARTICULO 8.1.1: SUELO URBANO.

La legislación del suelo fija como criterios básicos para la determinación del suelo urbano: el grado de urbanización y de edificación de los terrenos.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano los terrenos a los que el Plan incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determine. Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes evaluaciones de las necesidades de realizar la urbanización.

ARTICULO 8.1.2: SUELO URBANIZADO

Aquel que tiene las características especificadas en la legislación, poseyendo por tanto el grado máximo de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

ARTICULO 8.1.3: SUELO CONSOLIDADO

Aquel que posee el grado máximo de consolidación, o sea, aquel cuyas áreas edificables o espacios parcelados están edificados, se encuentren o no urbanizadas las áreas de uso y dominio público existentes entre las edificables.

ARTICULO 8.1.4: SUELO NO CONSOLIDADO

Aquel en que la edificación ocupa menos de las 2/3 partes de los espacios con aptitud para la misma, delimitados en el área correspondiente.

ARTICULO 8.1.5: SOLAR

Es el suelo que además de contar con los requisitos necesarios para alcanzar la categoría de Suelo Urbano Urbanizado, tiene

señalizadas alineaciones y rasantes; y pavimentada la calzada, y encintadas las aceras de la vía a que da frente.

CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

ARTICULO 8.2.1: CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Los suelos incluidos dentro del ámbito de estas Normas Subsidiarias, tienen la consideración de urbano y no urbanizable de especial protección, tal como establece la clasificación ejercida por el planeamiento municipal en su ámbito de actuación.

2. El aprovechamiento urbanístico -su uso y su intensidad- se establece mediante la calificación que el Plan asigna al suelo, y viene expresado, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación, y normativamente, por la aplicación de las pertinentes ordenanzas incluidas en estas Normas Urbanísticas.

3. La gradual adquisición de las facultades urbanísticas implican el cumplimiento de los deberes legales que se establecen en el art. 20 L.S.A.

4. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a los plazos fijados por el Planeamiento y la legislación urbanística (art. 26. L.S.A.).

5. Los propietarios de suelo deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por las NN.SS. obligados al mantenimiento de los terrenos, inmuebles, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato y de acuerdo con el art. 21.1 L.S.A. quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

6. Los propietarios de solares están obligados a su edificación en función de los plazos y condiciones establecidos en el planeamiento municipal, en el Plan y en su caso en el art. 186 y disposiciones transitorias segunda y tercera de la L.S.A.

ARTICULO 8.2.2: CATEGORIAS DE AREAS DE ACTUACION

A los efectos de su desarrollo, este Plan ha considerado dos categorías de áreas:

- a) Áreas de ejecución con base en licencia de obras, edificación o uso del suelo.
- a) Áreas de intervención cuyo desarrollo se prevé mediante una o varias unidades de ejecución

ARTICULO 8.2.3: AREAS DE EJECUCION CON BASE EN LICENCIA DE OBRAS O EDIFICACION

Son aquellas en las que el cumplimiento de la ordenación no requiere más que la realización de obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación o la urbanización y la edificación simultáneas conforme al art. 33.2 L.S.A. 39.1. R.G.U.; realización sólo precisada de la preceptiva licencia urbanística.

Los actos de uso del subsuelo, y entre ellos los que vayan a ser realizados por los particulares en terrenos de dominio público, requerirán también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Estas áreas quedan sometidas al régimen general de la ley del Suelo, y a las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas

ARTICULO 8.2.4: AREAS DE INTERVENCION

1. Corresponden a ámbitos para los cuáles el Plan establece el diseño de su ordenación, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión.

2. Condiciones aplicables a éstas áreas:

- 2.1. Actuación: a los efectos de desarrollo de este Plan en el Título correspondiente de estas Normas y para los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, se establecen sus condiciones de desarrollo y gestión.
- 2.2. Condiciones de aprovechamiento, uso y estéticas: Serán las determinadas en este Plan por aplicación de ordenanzas concurrentes asignadas a cada área de intervención, así como las contenidas en el Catálogo.
- 2.3. Condición transitoria: en tanto no se lleven a cabo los correspondiente Planes Especiales o Estudios de Detalle, en las áreas de intervención que lo requieran no podrá realizarse en su ámbito obra de edificación alguna distinta de la de mera reparación y conservación de las construcciones existentes, que no suponga consolidación o aumento de valor de éstas

CAPITULO III: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO

ARTICULO 8.3.1: ORGANOS ACTUANTES E INICIATIVA PARTICULAR

1. Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la Ley a los Ayuntamientos y a los particulares en el desarrollo y ejecución del Planeamiento, corresponderá a la Administración titular del servicio, dentro de sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos correspondientes a su ámbito de competencia.

2. La intervención de los particulares en el desarrollo de estas NN.SS. estará sujeta a lo establecido en la Ley, en el vigente planeamiento municipal y en estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 8.3.2: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1. El desarrollo de este Plan se llevará a cabo mediante la ejecución de las áreas previstas en el Capítulo III del presente Título y, en su caso, mediante los correspondientes Planes Especiales y Estudios de Detalle en las áreas de actuación en que así se establece, en estas Normas Urbanísticas.

2. Asimismo se podrán redactar Estudios de Detalle y Planes Especiales en desarrollo de este Plan, con las finalidades previstas en la ley y con las condiciones establecidas en estas Normas.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo de este Plan, mantendrán las determinaciones fundamentales y las previsiones del mismo. Cualquier alteración de este Plan que no sea de las contempladas en la ley para estas figuras de planeamiento deberá tramitarse como Modificación de las NN.SS.

ARTICULO 8.3.3: ACTUACIONES URBANISTICAS

1. A efectos de la gestión y ejecución de estas NN.SS., se contemplan los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:

- a) Unidades de ejecución que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- b) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso.
- c) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban ejecutarse mediante expropiación.

2. La delimitación de una unidad de ejecución deberá hacerse, sin perjuicio de los requisitos que exige la Ley, conforme a los siguientes criterios:

- a) Los que establece las presentes NN.SS. en sus determinaciones.
- b) Los fijados voluntariamente por los interesados, siempre que sean conformes con las determinaciones de este Plan.

3. La delimitación de una unidad de ejecución dará lugar a la formulación de un Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento, en los casos previstos en el presente Plan, o cuando, en razón de la naturaleza de la actuación que se pretenda, los Ayuntamientos lo estimen necesario, de acuerdo con la especial finalidad de la figura de planeamiento que se determine.

4. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fuesen precisos para la ejecución de las obras.

5. En todo caso, las determinaciones de las NN.SS. podrán ser aplicadas directamente, sin más requisito legítimamente que la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación que reúnan las condiciones de solar o de acuerdo con el Plan, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

ARTICULO 8.3.4: SISTEMAS DE ACTUACION

1. El desarrollo de estas NN.SS. podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación admitidos por la legislación urbanística, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio procedimiento o planeamiento de desarrollo. Las

presentes NN.SS. asignan el correspondiente sistema de actuación a las unidades de ejecución y áreas de intervención que delimita.

2. En todo caso, en el suelo no objeto de planeamiento de desarrollo, podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias. Esta regla vale también para la ejecución de los sistemas generales y los supuestos de las actuaciones en el apartado 1.c. del artículo anterior.

3. Los Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo, en su caso, mediante expropiación del suelo y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras.

ARTICULO 8.3.5: GESTION Y EJECUCION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1. A fin de garantizar, en su caso, el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye una unidad de ejecución, conforme al artículo 146 L.S.A.

2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente, y de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de la L.S.A.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que éstos hubieran presentado en el Ayuntamiento, éste procederá, de oficio o a instancia de parte, a redactarlos en un plazo inferior a seis meses, o a cambiar el sistema de actuación en su caso.

4. Cuando no exista desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en el ámbito de un Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciases expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación (art. 162.2 L.S.A.); pudiendo concederse licencias de edificación una vez aprobado el Estudio de Detalle y se declare la necesidad de la reparcelación.

5. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, la cesión al Ayuntamiento respectivo en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos comunitarios de carácter público y se asegure el costeamiento de los afectados de las obras de urbanización que les correspondan.

6. Los gastos de urbanización que deberán, como mínimo, sufragar los afectados por un Estudio de Detalle, serán los que se establecen en el art. 155.1 L.S.A. y en su caso los que determine estas NN.SS. Deberán también costear, en toda su integridad, la urbanización de los viales de acceso rodado a los solares creados.

7. En el ámbito de los Estudios de Detalle en que así se exija, deberá constituirse una Entidad de conservación

ARTICULO 8.3.6: JUSTA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS

1. Las NN.SS. determinan -precisándolas gráficamente en el plano de ordenación- las áreas de intervención que han sido consideradas.

Su delimitación responde al hecho de que se trata de áreas que, requieren un desarrollo coordinado y, en su caso, cumplen el de permitir la justa distribución de beneficios y cargas prescrito por el artículo 144 de la L.S.A..

ARTICULO 8.3.7: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS AREAS DE INTERVENCION

En las Fichas elaboradas para cada área de intervención se expresan las condiciones que deberán observarse para el desarrollo, ejecución y gestión de las áreas de intervención delimitadas por estas NN.SS., las cuales aparecen definidas gráficamente en los planos correspondientes.

En la relación se especifican los objetivos, superficie bruta, sistemas locales, sistemas generales, superficie neta edificable, densidad de viviendas, planes de desarrollo y sistema de actuación.

En las NN.SS. se atribuye un procedimiento o sistema de actuación -de entre los varios previstos legalmente- a cada una de las acciones catalogadas, con un carácter indicativo.

El procedimiento o sistema de actuación oportuno y la delimitación definitiva del ámbito de actuación habrán de confirmarse o determinarse, en forma vinculante, previa o simultáneamente a iniciarse la ejecución de dicha actuación.

El procedimiento o sistema así establecido podrá modificarse por el Ayuntamiento -de oficio o a instancia de parte- cuando ello no incida en las previsiones económico-financieras o en los plazos de ejecución previstos por el planeamiento.

La distribución de cargas en las áreas de actuación se llevará a cabo de acuerdo con lo que establece la legislación del suelo y el planeamiento vigente.

ARTICULO 8.3.8: CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

Además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, el suelo estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela adquiera la condición de solar, en su caso mediante las siguientes garantías (art. 33 L.S.A.):

- a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que aún careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.
- b) La presentación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe suficiente a juicio del Ayuntamiento respectivo, obtenido como porcentaje del presupuesto de las obras de urbanización proyectadas en la parte que le corresponda

según la legislación vigente y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento respectivo.

- c) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

CAPITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 8.4.1: TIPOS DE USOS

1. Usos permitidos: son aquellos que en la regulación de cada zona aparecen expresamente admitidos para las mismas Normas que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos tal y como quedan configurados éstos últimos.
2. Usos dominantes: Es el que se establece en el presente Plan como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona y subzona, y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles con la zona.
3. Usos compatibles: Son aquellos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él. Corresponde a los Ayuntamientos, por medio del otorgamiento de la licencia de obras, determinar la intensidad de los usos admitidos como compatibles por las presentes Normas, de manera que no impidan ni menoscaben el uso principal establecido para los terrenos o edificaciones.
4. Usos alternativos: Son aquellos que aparecen con carácter opcional y cuya elección definitiva corresponde a los Ayuntamientos a través del otorgamiento de licencias, en los mismos términos expuestos en el artículo precedente.
5. Usos excluyentes: Son los que se determinan en el presente Plan como uso principales y a la vez incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.
6. Usos prohibidos: Son todos aquellos que impiden el normal desarrollo de las presentes Normas o de cualquier otro instrumento que a su amparo pudiera formarse. Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a estas Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aún cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.
7. Usos provisionales:
 1. Se consideran uso provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

2. Estos usos podrán autorizarse a precario y los usos y obras deberán cesar y demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.
3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de la cual caducará.

ARTICULO 8.4.2: CLASES DE USOS SEGUN SU NATURALEZA

1. Se consideran de uso público los que se ejercen en terreno e instalaciones de propiedad pública.
2. Se consideran de uso privado los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.
3. Se consideran de uso colectivo los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

ARTICULO 8.4.3: CLASES DE USOS SEGUN SU FUNCION

En razón de la función que cumplen se clasifican en:

1. Vivienda
2. Residencial colectivo
3. Residencial móvil.
4. Comercial.
5. Oficinas.
6. Espectáculos.
7. Social.
8. Religioso.
9. Cultural.
10. Deportivo.
11. Sanitario.
12. Artesanía.
13. Industria.
14. Garaje-aparcamiento.
15. Servicios del automóvil

SECCION 2ª: REGULACION DEL USO DE VIVIENDA

ARTICULO 8.4.4: DEFINICION

Se establecen las siguientes clases:

1. Clase primera: *Vivienda unifamiliar*, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
2. Clase segunda: *Vivienda plurifamiliar o colectiva*, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

ARTICULO 8.4.5: CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

Las viviendas de nueva planta (en las viviendas existentes en las que se actúe mediante su rehabilitación, tales condiciones higiénicas se entenderán como óptimas y en ningún caso como

mínimas u obligatorias) deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que ha continuación se detallan:

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.
2. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.
3. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
 - a.- Saliente de 0,5 m. por encima del terrao, con acabado a modo de chimenea.
 - b.- Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.
 - c.- Sección suficiente para facilitar la limpieza.
5. Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m.
6. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
 - a.- Dormitorio de una cama de 6 m. cuadrados de superficie y 15 m. cúbicos de volumen.
 - b.- Dormitorio de 2 camas de 10 m² de superficie y 25 m cúbicos de volumen.
 - c.- Cuarto de estar de 10 m².
 - d.- Cocina de 4 m².
 - e.- Retrete de 1,5 m².
 - f.- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 14 m².
 - g.- La anchura mínima del pasillo será de 0.80 m². salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevará a 1 m.

- h.- La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso no será menor a 2.50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2.20 m. en las casas aisladas y en el medio rural.
- i.- Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.
7. Solo se podrá autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:
- a.- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m. de espesor mínimo.
 - b.- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - c.- Iluminación directa en todas las habitaciones teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0.80 m. y recibirán luz y aireación directa. En viviendas colectivas de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0.90 m. admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernario cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera.
8. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 m.
9. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a lo dispuesto en las presentes Normas.
10. Cuando se usen fosas sépticas, el líquido afluente de los mismos deberá ser depurado antes de mezclarlo con las corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad los procedimientos admitidos por la legislación sanitaria.
11. Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que por no existir red de abastecimiento de aguas en la población ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.
12. En las viviendas que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.
13. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que están emplazados.
14. La altura de pisos (Medida de suelo a suelo) queda fijada en un mínimo de 2,50 m.

ARTÍCULO 8.4.6: OTRAS PRESCRIPCIONES

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

- a.- Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 150 litros / por habitante / día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal, o en ausencia de esta con fosa séptica.

- b.- Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

- c.- Condiciones acústicas de aislamiento y de protección contra incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-88; Condiciones acústicas de los edificios, aprobada por R.D. 1909/1981 de 24 de Julio, y corregida en el BOE 07- 10-82; lo exigido por la Norma Básica de la edificación: NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios, aprobada por R.D. 2429/1979 de 6 de Julio, así como lo exigido por la NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios de la edificación.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación incluirá una dotación de plazas de aparcamiento en el interior del edificio o de su parcela, a razón de una plaza por cada 100 m² construidos de edificación, o de dos plazas, para el caso en que esta segunda cifra sea mayor que la anterior. Dicha dotación de plazas de aparcamiento se considera definitiva, no pudiendo efectuarse cambios de uso posteriores que supongan su disminución. Estarán exentos de esta obligación aquellos edificios que tengan su acceso a través de calles sin tolerancia rodada.

SECCION 3ª: REGULACION DE USO HOTELERO

ARTICULO 8.4.7: DEFINICION

Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, moteles, apartahoteles, relacionados con el ramo de la hostelería, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes,

etc., así como a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, etc. Incluye además todas las variedades de residencial colectivo contempladas por los planes andaluz y nacional de Vivienda y Suelo. Deberán cumplir con la legislación específica y en concreto aquellos relacionados con actividades hoteleras, con el D. 110/1986 BOJA nº 69 de 15 de Julio de 1986.

Asimismo, se consideran compatibles con el uso Hotelero, el Residencial Colectivo, Comercial y las actuaciones en viviendas de alquiler y colectivas establecidas por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

ARTICULO 8.4.8: CONDICIONES

1. Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica en la materia.
2. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además de las fijadas por el Uso de Vivienda.
3. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.
4. Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación incluirá una dotación de plazas de aparcamiento en el interior del edificio o de su parcela, a razón de una plaza por cada 100 m² construidos de edificación, o de dos plazas, para el caso en que esta segunda cifra sea mayor que la anterior. Dicha dotación de plazas de aparcamiento se considera definitiva, no pudiendo efectuarse cambios de uso posteriores que supongan su disminución. Estarán exentos de esta obligación aquellos edificios que tengan su acceso a través de calles sin tolerancia rodada.

SECCION 4ª: REGULACION DEL USO RESIDENCIAL MOVIL

ARTICULO 8.4.9: DEFINICION

Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, tales como camping, aparcamiento de rulotes, etc..., así como las actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, piscinas, almacenes, etc...

ARTICULO 8.4.10: CONDICIONES

1. Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica en la materia.
2. Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario, se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico

SECCIÓN 5ª: REGULACION DEL USO COMERCIAL

ARTICULO 8.4.11: DEFINICION

1. Corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías comprendidas en la siguiente agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

2. También se considera uso comercial la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

ARTICULO 8.4.12: CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

1. Mercado de abastos.
2. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada destinada a usos comerciales, y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.
3. Edificios exclusivos.
4. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
5. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.
6. Locales comerciales en pasajes.

ARTICULO 8.4.13: CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados. Cuando su superficie sea inferior a 25 m² no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos independientes. Quedan exceptuados de este requisito los locales de superficie menor a 25 m².
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 2,70 mts. a excepción del sótano que deberá tener una altura libre mínima de 2,70 mts, pudiendo reducirse la misma en 0,30 mts. en edificios ya existentes.
5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrá un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2ª categoría.
6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

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

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento respectivo, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento respectivo, podrá cerrar total o parcialmente el local.

7. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según prevé la NBE-CPI 96.

8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

9. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc...

SECCION 6ª: REGULACION DEL USO SOCIAL

ARTICULO 8.4.14: DEFINICION

Corresponde este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación.

ARTICULO 8.4.15: CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

1. Casinos, salas de fiestas, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 metros cuadrados de superficie total.
2. Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.
3. Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

ARTICULO 8.4.16: CONDICIONES GENERALES

1. Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.
2. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 mts., para los locales de categoría 1ª, y de un metro para los restantes.
3. Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

SECCION 7ª: REGULACION DEL USO DE ARTESANIA

ARTICULO 8.4.17: DEFINICION

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplacen.

ARTICULO 8.4.18: CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

1. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
2. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

ARTICULO 8.4.19: CONDICIONES GENERALES

Los locales destinados a esos usos, además de los establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
3. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.
4. Deberán tener ventilación natural o forzada.
5. *En categoría 1ª* tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.
6. *En categoría 2ª* no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.
7. Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 CV., condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.
8. *En categoría 3ª* estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.
9. *En categoría 4ª* tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

SECCION 8ª REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

ARTICULO 8.4.20: DEFINICION Y CLASIFICACION

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

a.- Primera categoría: actividades sin molestia para la vivienda: Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

b.- Segunda categoría: Actividades Molestas compatibles con la vivienda: Son aquellas que causan algunas molestias

tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburante.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas bajas, semisótanos o sótanos de edificios de vivienda plurifamiliar.

c.- Tercera categoría: Actividades Molestas incompatibles con la vivienda: Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética. Se permiten en estudio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 6 m. de edificios destinados a residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para edificaciones residenciales.

d.- Cuarta categoría: Actividades Molestas, en colindancia con la vivienda: Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas.

Solo se permiten en suelo industrial.

e.- Quinta categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general:

Sus condiciones de localización se atenderán a lo dispuesto en el correspondiente reglamento.

ARTICULO 8.4.21: SITUACION RELATIVA DE LA INDUSTRIA

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las siguientes situaciones:

1. En edificio de vivienda en planta de piso.
2. En edificios de vivienda en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.
3. En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
4. En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle

5. En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.

6. En zonas industriales de edificación aislada.

ARTICULO 8.4.22: UMBRAL MAXIMO DEL USO INDUSTRIAL

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en CV. para la potencia mecánica, en m² de techo para superficie edificada, decibelios y límites en el índice de contaminación de la relación recogida en el anejo 1º, son los consignados en el cuadro adjunto.

2. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso, este aumento de potencia no podrá exceder al 50 % de los valores máximos establecidos y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dB. Entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Categoría	Unidad de Medida	Situación											
		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª						
1ª	C	V	1/2	3	1	5	2	5	-	-	-	-	-
	m	2	5	0	2	0	0	4	0	0	4	0	0
	Decibelios		4	0	4	5	5	0	5	5	-	-	-
2ª	C	V	P	B	1	5	2	5	5	0	1	0	0
	m	2	P	B	1.500	1.000	1.500	2.000	-	-	-	-	-
	Decibelios		P	B	6	0	7	0	7	0	9	0	
3ª	C	V	P	B	P	B	P	B	1	7	5	4	0
	m	2	P	B	P	B	P	B	1.500	2.000	-	-	-
	Decibelios		P	B	P	B	P	B	4	0	9	0	-
4ª	C	V	P	B	P	B	P	B	3	0	0	5	0
	m	2	P	B	P	B	P	B	1.500	S	L	S	L
	Decibelios								7	0	9	0	1
5ª	C	V	P	B	P	B	P	B	P	B	P	B	R
	m	2	P	B	P	B	P	B	P	B	P	B	R
	Decibelios												1

PB: Prohibida esa situación SL: Sin limitación
 RE: Con restricciones por incompatibilidades de distancias a otras industrias o núcleos urbanos

SECCION 9ª: REGULACION DEL USO DE GARAJES-APARCAMIENTOS

ARTICULO 8.4.23: DEFINICIONES

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

ARTICULO 8.4.24: CLASIFICACION

Se dividen en las siguientes categorías:

1. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
2. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
3. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y manzana y espacios libres privados.
4. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
5. Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

ARTICULO 8.4.25: CONDICIONES GENERALES

1. La instalación y uso de aparcamiento para el automóvil deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
2. Los Ayuntamientos podrán denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiere.
3. Los garajes en vivienda unifamiliar tendrán un acceso mínimo de 2,50 m. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 m., según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 156 o menores de 10 metros, respectivamente.
4. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizarse como acceso al portal del inmueble

cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 0.10 m. entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 0,60 m.

5. Los garajes-aparcamientos de más de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea medida. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

7. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materia aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

8. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

9. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

10. En los espacios libres, que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, requiriéndose la elaboración de un Estudio de Impacto paisajístico cuando su superficie sea superior a 1.000 m².

11. Los garajes-aparcamientos que se ubiquen bajo jardines privados o espacios libres de carácter público contarán con una cubierta que permita, al menos, en un 60 por 10 de su superficie

una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor.

SECCION 10ª: REGULACION DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES

ARTICULO 8.4.26: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Los equipamientos comunitarios y espacios libres tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados con estos usos presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y calidad del medio urbano.

ARTICULO 8.4.27: REGULACION DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Los equipamientos comunitarios serán aquellos espacios grafiados en los planos que se destinen a usos de carácter público, templos, centros docentes públicos y privados, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, en general, etc..., de conformidad con lo previsto por el presente Plan.

ARTICULO 8.4.28: REGULACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas y deportivas. Los jardines serán de uso público y privado -éstos últimos cuando se encuentren en el interior de una parcela de dominio y uso privado- no edificables y cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados podrán destinarse a jardines para juegos de niños, descanso y reposo de las personas, y protección y mejora de la cálida ambiental de la ciudad.

Los suelos de parques urbanos y deportivos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del 5 % de la superficie. Cuando por su extensión alcanzan la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5 % de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas sobre el área urbana contigua.

Los suelos de las áreas recreativas y deportivas deberán destinarse a la práctica del ocio y el deporte, con las instalaciones y dependencias que le sean propias, reguladas en todo caso por las Normas del presente Plan

Se dividen en las siguientes categorías:

1. Espacios libres de uso público:

- Nivel 1: *Parque Urbano*: comprende los espacios libres de nivel ciudad.
- Nivel 2: *Jardín Público Local*: se incluyen en este tipo los espacios libres destinados a plazas, plazuelas,

pequeñas zonas de estancia, miradores, así como aquellos espacios libres destinados a zonas de riego.

- Nivel 3: *Sendas Peatonales*: espacios libres destinados a dar continuidad al sistema de zonas verdes. Incluye los paseos, paseos-miradores, tinaos y pasajes.

2. Espacios libres de uso privado o restringido:

Incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines, y en general todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

Nivel 1: *Huertos* (H): se corresponden con excepcionales reductos dentro de la trama urbana de los núcleos de población que mantienen el uso agrícola en su calidad de huertos urbanos. A destacar sus valores paisajísticos, culturales, etnológicos y ambientales. No está autorizada su urbanización interior ni la posibilidad de construir bajo rasante, por lo que se destinarán a plantaciones, espacios ajardinados, etc., sin construcción alguna de superficies.

Nivel 2: Jardín privado (JP): se corresponde con situaciones residuales dentro del tejido urbano que por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos deben ser protegidos para garantizar su continuidad. Se diferencian de los Huertos de carácter urbano fundamentalmente por su situación relativa con respecto a los edificios adyacentes, por su relativa urbanización interior y pavimentación, por el carácter ornamental de su vegetación—frente al productivo o agrícola de aquellos—, y por su menor superficie, generalmente. . Solo podrán destinarse en un 30 % a vías interiores, aparcamientos de superficie o espacios construidos (piscinas, aparcamientos bajo rasante, etc.) quedando el 70 % restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones y jardines sin construcción alguna de superficies.

Nivel 3: *Patios* (P) o espacios libres de privados de carácter genérico. Generalmente se trata de pequeños espacios pavimentados anejos a la edificación. Asimismo quedan incluidos dentro de esta categoría los de luces -es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece por tanto, formalmente al denominado patio cerrado-, de manzana, los abiertos a fachada - masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación -, y las zonas libres de edificación por retranqueos. Se autoriza su pavimentación en superficie, o su ocupación bajo la rasante actual —sótanos para aparcamientos fundamentalmente-. Cualquier modificación de la rasante actual exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

TÍTULO NOVENO

NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 9.1.1: DEFINICIÓN Y TIPOS

1. Constituyen el Suelo urbanizable aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano y no afectados por el Plan, ni la legislación a ningún régimen de especial protección.
2. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan.
3. Los Suelos incluidos en sectores de Suelo urbanizable, con Planeamiento Parcial aprobado definitivamente y Proyecto de equidistribución aprobado, al menos, inicialmente a la entrada en vigor de este Plan, tendrán el carácter de Suelo urbanizable en Transición. Prevalecerán en su desarrollo, urbanización y edificación las determinaciones contenidas en su planeamiento.

Artículo 9.1.2: OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
3. En general están obligados a:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las Normas Subsidiarias, incluyan o adscriban al ámbito correspondiente.

- d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.
- e) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.
- f) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el Suelo urbano el artículo 4.4.4 de éstas Normas.
- h) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 9.1.3: DEBER DE URBANIZAR

1. En Suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de sistemas generales adscritos y la administración receptora del 10% de cesión obligatoria), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.
El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 9.2.1: ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

1.- El desarrollo del Suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimitan estas Normas Subsidiarias, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas, y que deberán ser informados por la Consejería de Cultura con carácter previo a su aprobación definitiva.

2.- Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de Suelo urbanizable, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por estas Normas Subsidiarias.

3.- Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo no urbanizable, a fin de respetar el parcelario catastral existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios:

- Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 5% de la superficie total del sector.
- Sólo se permitirá la extracción de parte del Suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución asistemática de Sistemas Generales.

Artículo 9.2.2: CONTENIDO Y DETERMINACIONES

1. Las Normas Subsidiarias regulan su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en la documentación gráfica del plan.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada, y sistema de actuación preferente.
- c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
- d) Fijación de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, cuyo carácter obligatorio u orientativo se establece en la Ficha de cada sector de Suelo urbanizable.
- e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
- f) Cuantificación de las reservas mínimas para espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria que tendrán la consideración de vinculantes cuando resulten superiores a las establecidas con carácter general en la presentes Normas.

Artículo 9.2.3: REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de un uso pormenorizado o calificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada uso o calificación abarcando, en cualquier caso, manzanas completas.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el Suelo urbano en estas Normas, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) pudiendo ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2. Las Fichas reguladoras indican el techo edificable de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos lucrativos característicos y compatibles en el sector, no incluye la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que no se computará para el cálculo del aprovechamiento.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3. Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m² de suelo por cada 100 m² de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías:

a) *Uso Residencial.*

- Espacios Libres: 25 m².
- Centros Docentes: 16 m².
- Equipamiento Deportivo: 8 m².
- Equipamiento Social y Cultural: 6 m².

Además, en determinados sectores de Suelo urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

En el caso de sectores residenciales con uso global de vivienda unifamiliar se podrá producir sustitución de reservas de espacios libres públicos por privados prevista en el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, podrá justificarse la disminución de los espacios libres, hasta un mínimo absoluto del 10% de la superficie bruta del ámbito, en los sectores de uso global terciario, cuando la ordenación prevea espacios libres privados afectados al uso de

las instalaciones comerciales, hoteleras o de ocio, en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO III: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 9.3.1: ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

1. En Suelo urbanizable las NNSS delimitan diversos sectores para su desarrollo, que a todos los efectos constituyen cada uno de ellos un ÁREA DE REPARTO.

2. Dichas áreas de reparto incluyen, además de los sectores cuyo planeamiento parcial está incluido en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.

3. Para cada área de reparto fijan el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo.

Artículo 9.3.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.- Los propietarios de Suelo urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector deberán presentar a la administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de tres (3) meses desde la fecha de aprobación de las presentes NNSS. Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida de acuerdo a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, relación de propietarios afecta-dos (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación, la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y compromiso de presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos (2) meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la LA-1/97 y el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los

Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Compensación.

El plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.- El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el párrafo anterior, o la inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados por los propietarios a la legalidad vigente o a las determinaciones de las Normas Subsidiarias supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante, del sistema de gestión privado al sistema de expropiación con concesionario, regulado en los artículos 211 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Título Octavo de estas Normas.

3.- El procedimiento expropiatorio y de la concesión se regula en el Título Octavo de estas Normas, así como los criterios con que se redactarán las Bases de los Concursos para el otorgamiento de la concesión.

4.- En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si este sistema de gestión resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes.

5.- Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial. Lo dispuesto en este apartado será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

6.- Los propietarios de Suelo urbanizable en Transición deberán ejecutar las obras de urbanización en el plazo de 24 meses a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, si no existieran causas ajenas a los mismos que impidieran completar trámites pendientes del sistema de Gestión. En caso de incumplimiento imputable a los propietarios se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores.

Artículo 9.3.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

1. En Suelo urbanizable, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento

entre sí, con relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 9.3.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1. El Suelo urbanizable estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas. Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de Suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.
- b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en los artículos 4.4.2. , 4.4.3. y 4.4.4. de estas Normas.

TÍTULO DECIMO

TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I: ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTICULO 10.1.1: TIPO DE LAS ACTUACIONES Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones en los edificios se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones en orden creciente de nivel de intervención transformadora del edificio original:

- a) Actuaciones de conservación.
- b) Actuaciones de restauración.
- c) Actuaciones de rehabilitación.
- d) Actuaciones de reestructuración.
- e) Actuaciones de ampliación.

ARTICULO 10.1.2: ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN.

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales. Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

ARTICULO 10.1.3: ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN.

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación.

Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

- a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la

aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

- b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en las NN.SS. admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

- a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.
- b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.
- c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

ARTICULO 10.1.4: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo al uso específico asignado por las NN.SS., mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior.

Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de adarves o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio.

Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las

características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes.

Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales- deteriorados, manteniendo su posición relativa.

ARTICULO 10.1.5: ACTUACIONES DE REESTRUCTURACIÓN

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores, siempre en las condiciones previstas en el Plan.

Las obras de reestructuración deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes. Las de reestructuración total justificarán las actuaciones de conservación de la/s fachada/s.

ARTICULO 10.1.6: ACTUACIÓN DE AMPLIACIÓN

Son aquellas actuaciones encaminadas a la ampliación de un edificio existente, bien por incremento del fondo edificable o por aumentar su número de plantas, sin modificar sus alineaciones exteriores y sus planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural.

Las actuaciones de ampliación sólo podrán acometerse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas para el uso al que está destinado. Si el edificio tiene deficiencias de cualquier tipo las obras de ampliación irán asociadas necesariamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten elementos disconformes, las ampliaciones sólo procederán si se ejecutan simultáneamente las obras de adecuación de aquellos.

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterio de integración compositiva y coherencia formal con la o las fachadas existentes y, en cualquier caso, siguiendo las directrices establecidas en las Normas Particulares de Zona.

La ampliación de planta estará sometida a las condiciones establecidas por estas NN.SS. en cuanto se refiere a las limitaciones básicas de edificabilidad.

CAPITULO II: ACTUACIONES PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTICULO 10.2.1: ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES

1. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:

- a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias en el conjunto de la fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes.
- b) En edificios no incluidos en el Catálogo de Protección, podrán suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluyen la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como áticos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada en su conjunto, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las condiciones de establecidas en las Normas Particulares de Zona.

2. En planos de alzados de ordenación se establecen las actuaciones de adecuación previstas para cada edificio, de acuerdo con la siguiente tipificación:

- Tratamiento de fachada.
- Adecuación de composición de vanos, adecuación de la solución constructiva del cerramiento, revestimiento de mamposterías vistas, etc.
- Supresión de elementos descontextualizados.
- Referido a la supresión o reelaboración de cuerpos volados en fachada, disconformes.
- Tratamiento de medianeras.
- Referido a sus acabados, revocos, tratamientos cromáticos, etc. - Tratamiento de fachada trasera.
- Adecuación compositiva y supresión de elementos disconformes, tratamientos cromáticos, reposición de acabados, etc.

3. Las obras de adecuación arquitectónica en cualquiera de las modalidades señaladas para conseguir las mínimas condiciones de seguridad y salubridad establecidas en esta Normativa,

ARTICULO 10.2.2: ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOCALES EN PLANTA BAJA.

1. Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.
2. Se ajustarán a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan.
3. Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

ARTICULO 10.2.3: ACTUACIONES PARCIALES DE REHABILITACIÓN DE PISOS Y LOCALES.

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con, el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

ARTICULO 10.2.4: ACTUACIONES DE CONSOLIDACIÓN.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la conservación y mantenimiento que implican sustitución parcial o total de algún elemento estructural del edificio, con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material igual o diferente a los sustituidos pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachada y cubierta).

CAPITULO III: ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN, NUEVA PLANTA O REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

ARTICULO 10.3.1: ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN.

1. Las actuaciones de demolición se agrupan en:
 - a) Demolición de elementos añadidos disconformes o distorsionantes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
 - b) Demolición parcial de un edificio.
 - c) Demolición total de un edificio.
2. En edificios no catalogados, es posible la sustitución completa del mismo independientemente de su estado de conservación. Para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 21. 3 de la LPHE será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición y del proyecto básico de nueva edificación. El Ayuntamiento concederá la licencia de demolición previa comprobación de que el proyecto básico de edificación cumple las condiciones de la edificación y las de estética urbana del presente Plan. Se establece un plazo máximo de 3 meses entre la finalización de las obras de demolición y de las obras de edificación.
3. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, debiendo adoptar el propietario las medidas necesarias para la consolidación y reparación del inmueble.

ARTICULO 10.3.2: ACTUACIONES DE NUEVA PLANTA.

1. Se incluyen en este concepto las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Al no existir vinculación a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, las obras de nueva planta se ajustarán a las Condiciones Generales de la Edificación, contenidas en el Capítulo IV del Título X de esta

normativa, así como a las Normas Particulares de Zona desarrolladas en el Capítulo IX de este mismo Título.

3. Las actuaciones de nueva edificación deberán atenerse a las condiciones de edificabilidad y ocupación, altura, usos etc. que se establezcan en este Plan.

4. Para el caso de actuaciones cuya superficie edificable exceda de 1.000 m², su frente de fachada exceda de 40 m, o su número total de viviendas se mayor de 15, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, que contemple la adaptación volumétrica del edificio a su entorno.

ARTICULO 10.3.3: ACTUACIONES DE REEDIFICACIÓN CON CONSERVACIÓN DE FACHADA.

En edificios donde por determinaciones de este Plan pueda reedificarse conservando la fachada del inmueble, la nueva edificación (la construcción se considera a estos efectos como de nueva planta), además de conservar las características de escala, perfil etc. que la conservación de la fachada implica, deberán atenerse a las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura, usos etc. que se establezcan en esta Normativa.

ARTICULO 10.3.4: ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN O REESTRUCTURACIÓN PARA LA REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE UN EDIFICIO

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como fuera de ordenación, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.

Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones a fondos y/o reducción de altura y redefinición del volumen del edificio. Pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación u obras de reestructuración.

2. La composición exterior se ajustará a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan.

CAPITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 10.4.1: DEFINICIONES

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1.- Alineaciones; acto ejecutivo, técnico de fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2.- Alineaciones oficiales: son las definidas en la documentación gráfica de las NN.SS. de Planeamiento, y proyectos que para un desarrollo se redacten.

- Alineaciones exteriores: Son los límites que las Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hallan establecido por la correspondiente ordenación.

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca remetida: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación : máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación

3.- Calle oficial: aquella que discurre entre alineaciones oficiales. De esta forma tendremos una tipología de calles como sigue:

- Calle "paseo mirador"; la que discurre generalmente de forma paralela a las curvas de nivel del terreno, dispuesta de tal forma que posibilita las vistas hacia el barranco de los viandantes. La altura de los edificios en su lateral del valle no excede de la rasante del paseo mirador. En ellas no es admisible la limitación visual por encima del plano que une la alineación del "valle", con la línea de altura máxima en la alineación de la "montaña" de la manzana en cuestión.

- Calle "visibilidad máxima" aquella que discurre generalmente de forma paralela a las curvas de nivel y en la que las edificaciones del lateral del valle tienen una altura que no excede de 1.00 mts., por lo que la visibilidad del paisaje es óptima. En ellas no es admisible la limitación visual por encima del plano que une la alineación del "valle" en su cota +1.00 mts., con la línea de altura máxima en la alineación de la "montaña" de la manzana en cuestión

- Calle "visibilidad media" aquella que discurre generalmente de forma paralela a las curvas de nivel y en la que las edificaciones del lateral del valle tienen una altura máxima de 3.00 mtrs., por lo que existe cierta visibilidad del paisaje, bien desde rampas o accesos de mayor cota, bien con la presencia de los panoramas sobre la edificación.

- Calle "derecho a vistas"; discurre paralelamente a las curvas de nivel del terreno, dispuesta de tal forma que posibilita las vistas hacia el barranco de los miradores de las viviendas de mayor altura.

- Calle "horizontal"; discurre de la misma forma pero sin posibilitar las vistas ni para los viandantes ni para los moradores de las viviendas altas. Se da en zonas prácticamente horizontales.

- Calle "vertical"; discurre habitualmente perpendicular a las curvas de nivel del terreno, comunicando entre sí las calles horizontales.

4.- Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

5.- Rasante: es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

6.- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

7.- Alturas: se definen a continuación.

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del forjado de cubierta, La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 5 mts., debiendo cumplirse la medición en cada uno de dichos tramos.
- Altura Libre de Pisos: Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Altura Planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta
- Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8.- Planta Baja: Es la Planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9.- Sótanos y semisótanos:

- Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.
- Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado de techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno, o bien que el mismo no sobrepase en más de 1,1 m. la rasante del terreno, medido a la cara superior del forjado.
- En el Núcleo Tradicional no se permitirán semisótanos ni sótanos cuyo forjado superior se sitúe por debajo de la cota del punto inferior de la parcela correspondiente.

10.- Parcela Bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

11.- Parcela Neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

12.- Aprovechamientos: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los vuelos y las plantas de sótano o semisótano. No se considerará superficie ocupada aquella destinada a tinaos, terrazas y partes diáfanas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estas sean libres al acceso público, sean cedidos como espacios de dominio y uso público y por tanto escrituradas a favor del Ayuntamiento correspondiente, cuenten con una rasante similar a la del viario de acceso, y no estén delimitados por cerramientos o elementos vegetales o construidos de los que pueda deducirse su uso privativo. De igual modo no se considerará superficie ocupada la correspondiente a las terrazas cubiertas ubicadas en las plantas superiores de la edificación, con un máximo de 5 m²/vivienda o unidad residencial para el caso de residencia colectiva, siempre que dichos volúmenes queden inscritos dentro de la

envolvente máxima de la edificación autorizada en cada caso.

- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta. En aquellos casos en los que las NN.SS. prevén un *ajuste singular de alineaciones*, la superficie destinada a viario se añadirá a la de la parcela neta a efectos del cálculo de la superficie máxima de ocupación. En aquellas parcelas que cuenten con espacios libres de carácter privado en los que las presentes NNSS autoricen la construcción bajo rasante o donde se prevea expresamente en los planos de ordenación la construcción de aparcamientos subterráneos, dichas construcciones en planta de sótano no se considerará a los efectos del cálculo de la superficie máxima de edificación.

- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad.

- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre el n° total de m² edificados y los m² de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables los tinaos, terrazas y partes diáfanas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estas sean libres al acceso público, sean cedidos como espacios de dominio y uso público y por tanto escrituradas a favor del Ayuntamiento correspondiente, cuenten con una rasante similar a la del viario de acceso, y no estén delimitados por cerramientos o elementos vegetales o construidos de los que pueda deducirse su uso privativo.

Se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento al aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, así como trasteros en una proporción global no mayor a 25 m² por cada 100 m² construidos sobre rasante). Dichos usos tienen carácter finalista no pudiendo ser disminuidos en su superficie.

- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela (bruta o neta), expresada en m²/m².

13.- TINAOS. Elementos típicos de la arquitectura rural alpujarreña cuya característica principal es la interrelación entre la edificación y la calle, a modo de saliente y entrantes de unos sobre los otros.

Se distinguen fundamentalmente dos tipos: tinaos que cruzan la vía pública y tinaos que no cruzan la vía pública.

En los planos de CLASIFICACIÓN DE SUELO: Ordenación Física y Alineaciones, se indican aquellos *tinaos retranqueados del frente de fachada* que serán obligatorios, y aquellos *otros tinaos adelantados del frente de fachada*, cuya ejecución será en todo

caso opcional. Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrán ajustarse en detalle las dimensiones de dichos tinaos.

14.- SOLAR . Superficie de suelo urbano apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

15.- USOS PERMITIDOS. Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 10.4.2: SOLARES EDIFICABLES.

1. Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos de los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. A los efectos de esta Normas Subsidiarias tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Que además de contar con los servicios señalados en los art. 10 y 13.2 de la L.S., la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada en todo su ancho.
- b.- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes

ARTICULO 10.4.3: ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

1. Como criterio general se establece el criterio de que en las calles consolidadas predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y plantas predominantes, antes que a las alturas propuestas por el Plan, que se entenderán en todo caso como alturas máximas. Tal extremo, deberá quedar suficientemente justificadas en la documentación de los proyectos técnicos que se redacten.

2. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,10 m., en cualquier punto, medido a la cara superior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que están destinados.

Asimismo se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

3. La altura de pisos (Medida de suelo a suelo) queda fijada en un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 3 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 3,5 m. para las plantas bajas (para las que se contabilizará midiendo desde la rasante del vial). En las plantas bajas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m. Dichas alturas pueden reducirse en 0,10 mts. en edificios ya existentes

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo. En este sentido, la planta baja de los edificios no se podrá elevar

o descender respecto de la rasante de la calle en más de 0.50 mts.

4. La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,20 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. Relativo a la ALTURA MÁXIMA. MEDICION de las presentes NNSS. Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

5. Por encima de la altura máxima permitida solo se permite la construcción de chimeneas, conductos de ventilación disimulados, y locanas en los términos que se regulan por las presentes Normas.

6. No se permiten entreplantas de ningún tipo sean cuales fueren sus condiciones.

ARTICULO 10.4.4: ALTURA MAXIMA. MEDICION.

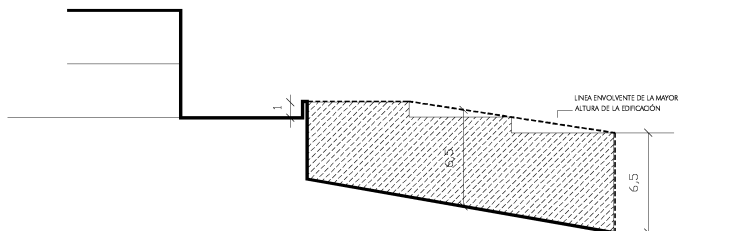
Se ha definido la altura máxima permitida con el criterio general de mantener las alturas actuales en los núcleos históricos, no solo en cuanto al número de plantas sino también a la altura total del edificio y de cada una de sus plantas. En este sentido, se establece el criterio general de que predominará la adaptación de las alturas de los edificios a las alturas de las cornisas y plantas predominantes en el entorno. Las alturas previstas por el Plan oscilan entre cero (0) plantas y/o 0,00 mts, una (1) planta y/o 3,50 mts. y dos (2) plantas y/o 6,50 mts. en función de las características físicas de cada zona, de las alturas existentes, de la existencia o no de visibilidad del paisaje, y de los criterios tradicionales de formación de los volúmenes escalonados de la edificación. Excepcionalmente, en zonas singulares ya consolidadas con alturas mayores, que se han entendido compatibles con la protección de los Conjuntos Históricos, y que expresamente se reflejan en los planos de Ordenación, se permite un máximo de 3 plantas y/o 9,5 mts.

Asimismo, atendiendo a la necesidad de preservar la existencia de vistas panorámicas y con el objeto de impedir la elevación de alturas en los edificios catalogados, se han señalado en los planos de ordenación aquellas alineaciones en las que se mantendrá la altura actual de los inmuebles ("mantenimiento de la altura existente").

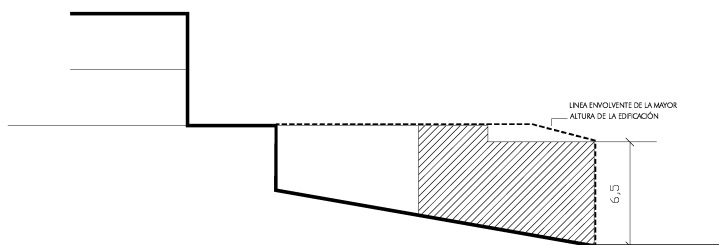
Las alturas se medirán en general, trazando una paralela a la rasante del terreno a una cota vertical que es la altura máxima.

Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse necesariamente a la topografía natural, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada calle considerada teniendo en cuenta los siguientes criterios generales, (así como la ordenación física que para cada una de las parcelas se establecen en los planos de ordenación correspondientes):

. Calle mirador / paseo mirador: se trata de las calles mejor cualificadas por la existencia de vistas panorámicas excepcionales, en las que el edificio no podrá sobrepasar la cota de rasante del viario o espacio público colindante.

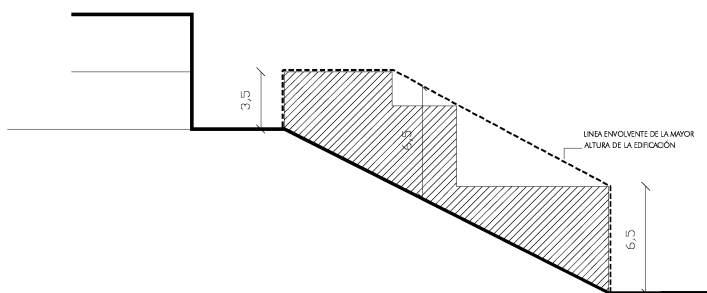


. Calle con visibilidad máxima: se trata de otras calles cualificadas por la existencia de vistas panorámicas notables, en las que el edificio no podrá superar en más de 1,00 mts. la cota de rasante del viario o espacio público colindante

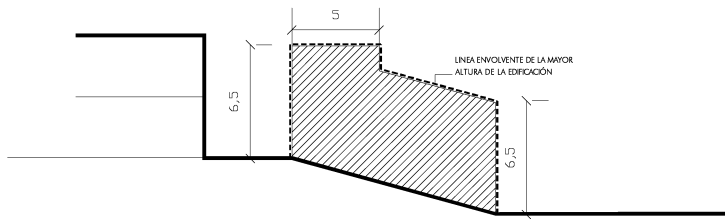


. Calle con visibilidad media: se trata de calles cualificadas por la presencia del paisaje como elemento cualificador, en las que el edificio no podrá superar en más de 3,00 mts. la cota de rasante del viario o espacio público colindante. Generalmente se trata de edificaciones ya existentes en las que se pretende el mantenimiento de las alturas actuales.

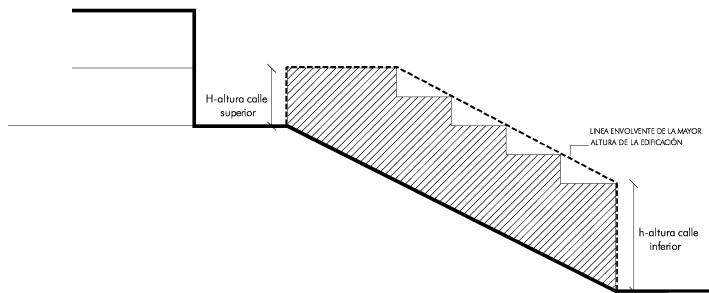
. Calle con derecho a vistas: Se trata de las calles más numerosas en las que tradicionalmente los edificios presentan dos plantas de altura en su fachada hacia el valle, mientras que su fachada hacia la montaña únicamente se eleva una planta, hecho que permite que las casa de la manzana superior se asomen al valle por encima de ella. De ahí la denominación de "calles con derecho a vistas". El edificio no podrá superar en más de 3,50 mts. la cota de rasante del viario o espacio público colindante.



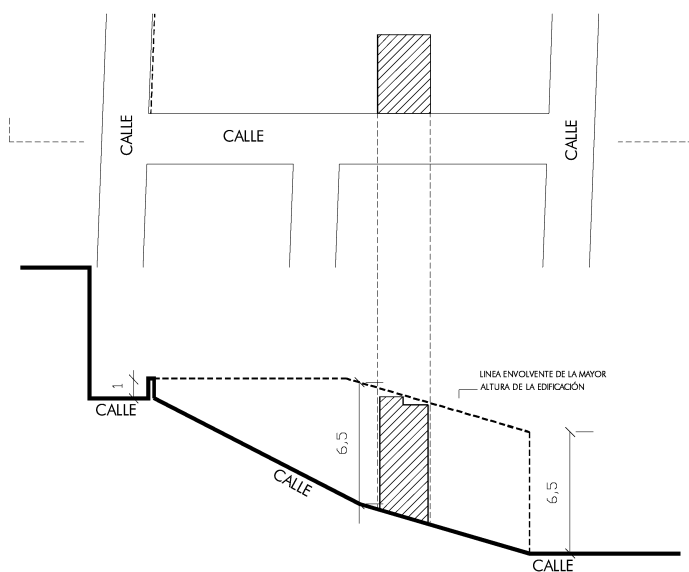
. Calle horizontal: Afecta a las manzanas de edificación asentadas en las zonas de menor pendiente de los núcleos de población. En ellas el edificio no podrá superar en más de 6.50 mts. la cota de rasante del viario o espacio público colindante, con la excepción de aquellos casos en que expresamente se establezca otra altura en los planos de ordenación.



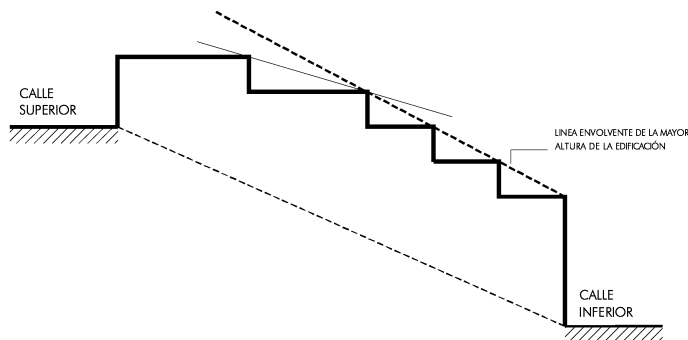
. Calle en pendiente: Se trata de los tramos de las manzanas que presentan su fachada a las calles verticales o en pendiente en las que se prevé que los edificios adapten sus volúmenes a la pendiente de los viales y espacios públicos. La envolvente de la edificación estará establecida por una línea paralela a la rasante de la calle separada verticalmente la altura máxima en metros prevista para el tramo de calle en cuestión. Esta envolvente, estará limitada por la altura máxima de la edificación de la fachada superior de la manzana en que se inserte el edificio.



De esta forma el proyectista deberá acompañar en los proyectos (tanto de nueva planta como de rehabilitación) planos de PLANTAS GENERALES DECUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO, ALZADOS GENERALES DE TODO EL FRENTE DE FACHADA DE LA MANZANA y SECCIÓN GENERAL DE LA MISMA, en los que se justifique el cumplimiento de la normativa de alturas así como de los criterios generales de medición.



La medición de la altura máxima de los edificios quedará limitada, además, a fin de proteger los derechos históricos a vistas y al paisaje. Para ello la altura máxima de todo edificio en ningún caso podrá ser superior a la línea envolvente de la mayor altura de la edificación que corresponda a las parcelas de su manzana. Por tanto, este extremo deberá ser debidamente justificado en los planos de alzados y secciones generales que hay que incorporar a los proyectos para la justificación del cumplimiento de la normativa de alturas. Asimismo los escalonamientos no serán mayores de la altura de una planta y/o 3 mts, y no se permitirán forjados inclinados. Además, dichos escalonados de la edificación no podrán sobresalir más de dos metros respecto de los colindantes ya existentes. La pendiente de la línea que resulta de unir dos escalones sucesivos de la edificación no será en ningún caso superior a la resultante de unir la rasante superior e inferior de la manzana según una sección transversal de la misma.



Se hace constar que las alturas señaladas en los planos se entenderán siempre sin perjuicio de la existente, que podrá conservarse en el caso de rehabilitación del inmueble.

En los nuevos desarrollos urbanos, se fragmentarán las manzanas horizontales de edificación cuyos frentes de fachada presenten diferencias de rasante superiores a 3 mts. (bien mediante calles transversales, bien alternando zonas de altura "0 PLANTAS") con el objeto de evitar barreras visuales. Estas fragmentaciones serán al menos cada 55 metros y tendrán un ancho igual o mayor que 50 % del ancho de la manzana en dicho punto, con un mínimo de 5 mts.

ARTICULO 10.4.5: TERRAZAS

Quedan prohibidas las terrazas descubiertas con las siguientes excepciones:

1. Sobre los tinaos existentes o de nueva planta que se autoricen.
2. En los edificios que tengan acceso a un terrao con cota similar o inferior a su planta de piso se autorizan con las siguientes limitaciones:
 - Quedarán adosadas al cuerpo de edificación desde el que se accede.
 - Su superficie no excederá del 20 % de la superficie del terrao y/o de 10 m².
 - Quedarán retranqueadas una distancia mayor o igual a 2 mts. desde los beriles y de sus linderos.

Los pretilos de las terrazas se resolverán con las soluciones tradicionales a base de balaustres formados por rollizos de madera, listones verticales de madera con o sin

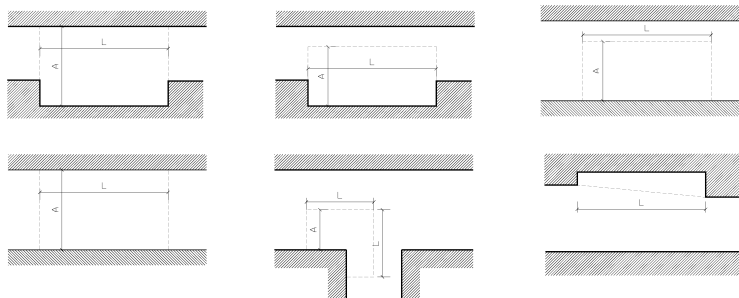
dibujos geométricos, o petos ligeros con formaciones geométricas a base de ladrillos cerámicos encajados.

ARTICULO 10.4.6: ENTRANTES, SALIENTES Y PATIOS.

1. No se permitirá salir de las alineaciones oficiales marcadas en estas NN.SS. más que con los vuelos o los tinaos que se prevén expresamente en las mismas, o aquellos otros que se establezcan en los Estudios de Detalle
2. Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial con el objeto de realizar tinaos, siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándose cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y acabados a la fachada del edificio retranqueado. En estos casos será de aplicación lo señalado en el capítulo relativo a las Condiciones Generales de Estética de las presentes Normas Urbanísticas, así como las normas relativas a la regulación de los tinaos.
3. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería.
4. Se permiten terrazas entrantes con una profundidad no superior a su ancho.
5. Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados. Solo se permitirán patios de luces de 3x3 m. de dimensión máxima, como medida de higiene, deberán tener expedito un acceso a nivel de planta baja con un ancho mínimo de 3 mts. en todo su recorrido bien en concepto de vía pública bien como espacio común del inmueble. Cualquier otra solución requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle para la ordenación interior de los volúmenes dentro de la parcela

ARTICULO 10.4.7: TINAOS Y VUELOS.

1. Se recomienda el uso de "tinaos" y vuelos de manera racional, de modo que las nuevas construcciones se identifiquen y adapten al ambiente y entorno en el que se ubican.



3. Se autoriza expresamente el mantenimiento de los tinaos ya existentes que cruzan la vía pública, no pudiendo ampliarse ni aumentar su ocupación sobre la calle oficial (Varios existentes o proyectados por las NN.SS.). Para los de nueva creación, no se permitirán sobre calles oficiales a excepción de aquellos casos en que así quede grafiado en los planos de ordenación. Sin embargo se podrán crear en el interior de las parcelas o sobre calles de nueva apertura cuando así lo prevean los Estudios de Detalle o los Planes Especiales. Salvo determinación distinta por los planes de desarrollo, su longitud máxima "L", será de 6 m. Y su anchura mínima "A" de 2 m.

4. Los "tinaos" que no cruzan la vía pública existentes (cuyas distintas soluciones se representan) deberán respetarse, pudiendo ampliarse sin aumentar su ocupación sobre la calle oficial. Los de nueva creación no se permitirán sobre calles oficiales, pudiendo crearse, por tanto, en el interior de la parcelas o sobre calles no oficiales cuando así lo prevean los Estudios de Detalle o los Planes Especiales que se aprueben.

5. En las NN.SS. se han definido espacios con tolerancia para la construcción de tinaos, con observación de las siguientes condiciones:

- El ancho total del tinao no será menor que el grafiado en planos.
- El tinao puede ampliarse dentro de la parcela edificable.
- No existen limitaciones respecto de la longitud máxima del tinao de cada edificio si bien en caso de retranquearse de los linderos dicha separación será mayor o igual a 3,00 mts.
- Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones.
- El espacio del tinao será de cesión pública y en tal sentido será escriturado a favor del ayuntamiento correspondiente.

6. En las NN.SS. se han definido manzanas donde se ubican tinaos en planta baja, los cuales quedan regulados por las siguientes condiciones:

2. TINAOS: Se trata de unos espacios de transición entre lo público y lo privado donde el edificio avanza sobre la vía pública, o visto de otro modo, donde el espacio público se introduce en las parcelas para crear estos espacios singulares en el medio ambiente tradicional de estos núcleos.

- Su rasante será similar a la del viario público colindante de modo que quede garantizado su uso público sin limitaciones.
- Se resolverá la continuidad peatonal con los restantes tinaos proyectados.
- El tinao puede ampliarse dentro de la parcela edificable.

7. Excepcionalmente se podrán autorizar tinaos de nueva creación en manzanas incluidas dentro del suelo urbano consolidado con los siguientes condicionantes:

- Su longitud no será mayor del 10% de la longitud total del frente de manzana donde se ubique y oscilará entre 3 y 5 mts.
- Su fondo oscilará entre 2 y 3 mts. Permitiendo la existencia de un ancho de vía pública no cubierto por tinao igual o mayor a 3 mts. Y siempre que ello no limite la funcionalidad de dicho vial.
- Su autorización requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que afecte a todo el frente de la manzana en el que se justifique la viabilidad de su creación, y se valoren las distintas alternativas existentes para su implantación. En este caso, se dará prioridad a aquellas viviendas existentes con elementos perturbadores expresamente señalados por el plan y cuya eliminación o adecuación a las normas establecidas se realice de manera previa o simultánea a la autorización del tinao de nueva creación.

ARTICULO 10.4.8: VUELOS.

Vuelos cerrados: no se admiten.

Vuelos abiertos: se permiten fuera de los núcleos tradicionales, con un vuelo máximo del 15 % del ancho de la calle, y un máximo de 0,40 m.. Su longitud máxima será de 1,50 m. siendo la separación mínima entre ellos de 1,50 m. y de 0,75 m. a medianera. Estarán situados a una altura libre mínima de 2,50 m. sobre la vía pública.

ARTICULO 10.4.9: APOYOS

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales, salvo para la construcción de tinaos en los términos establecidos por las NN.SS .

ARTICULO 10.4.10: LOCANAS

Excepcionalmente se autoriza la construcción de locanas para acceso a los terraos. Ello ocurrirá cuando concurra todo lo siguiente :

- El edificio tenga una superficie de cubierta superior a 50 m².
- El edificio no tenga acceso directo a otros terraos.
- Cuando no tenga un frente de fachada con altura menor de 2,00 mts. a otro terrao de su propiedad.

En tales casos, las locanas se atenderán a lo siguiente:

- Se ubicarán en el terrao de menor cota del edificio.
- Se resolverán mediante un volumen creciente en altura siguiendo la solución tradicional, no pudiendo exceder esta de 1,80 mts. de altura totales.
- Su ancho total no excederá de 1,25 mts.
- Se ubicarán separadas de sus fachadas una distancia igual o mayor de 5,00 mts.

ARTICULO 10.4.11: CERRAMIENTOS Y CERCAS.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y espesores típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado y acabado a base de revocos o revoquillos de mortero de cal. No obstante lo anterior, la altura y características del cercado tendrá las siguientes limitaciones:

1. En solares cuya altura máxima definida en las NN.SS. sea la correspondiente a las calles de visibilidad media o máxima, altura máxima del cercado será de 1,00 mts .
2. En solares donde las NN.SS. prevean una edificación retranqueada con respecto a la calle superior, o que dicha calle tenga la consideración de paseo mirador el cercado deberá realizarse obligatoriamente mediante una balaustrada de mampostería y rollizos de madera, o a base de balaustres planos de madera.
3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.
4. En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1.30 m. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 m. con rejas o setos verdes.

ARTICULO 10.4.12: CONDICIONES DE LA PARCELA

1. En el ámbito de estas NN.SS. se considera que las parcelas existentes reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras. En las parcelas incluidas en los núcleos

tradicionales como norma general se establece el criterio de no modificar la parcelación existente, quedando prohibida su modificación salvo en los casos en que con ello se restituya una parcelación histórica alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado). En tales casos, la restitución del parcelario histórico requerirá el informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura. Quedan excluidos del cumplimiento de lo anterior aquellos espacios no consolidados incluidos en una U.E., en cuyo caso primará lo establecido expresamente para dicha U.E. Los expedientes para la modificación parcelaria serán autorizados con el informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura y contendrán la siguiente documentación:

- Documentación fotográfica y gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones (cuando existan), con plantas, alzados, secciones, etc. A escala 1/100.
- Justificación de los motivos de la modificación parcelaria que se solicita por restitución de parcelarios históricos, arquitectónicos, patrimonial u otros de otro índole que justifiquen la misma.
- Estudio pormenorizado del estado actual de las parcelas y del resultado de la reparcelación en relación a las características predominantes en la manzana en la que se localizan, por superficie, frentes de fachadas, arquitectónicas, etc.

2. Excepcionalmente podrán admitirse las agregaciones de parcelas al objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o por existir parcelas que imposibiliten el desarrollo de una vivienda mínima cuando tales agregaciones no vengán contempladas expresamente en los planos de ordenación, se tramitará un expediente de reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento respectivo con el previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura cual requerirá para la tramitación de dicho expediente por el Ayuntamiento la solicitud de un informe previo a la Consejería de Cultura, que será en todo caso vinculante.

ARTICULO 10.4.13: ESTACIONAMIENTO OBLIGATORIO DE VEHICULOS

1. Es obligatorio que toda edificación de obra nueva que cuente con acceso rodado, a excepción de las comprendidas dentro del ámbito denominado Núcleo Tradicional, esté dotada con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación, y en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m. cuadrados construidos. Dicha obligación tendrá no obstante las siguientes matizaciones:

- Alojamiento: una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.
- Hoteles: una plaza cada dos camas –o 1 de matrimonio-, o cada 75 m. cuadrados construidos.
- Oficinas y servicios públicos: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.
- Educación, sanitario y asistencial: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.

2. A los efectos del cumplimiento de esta dotación mínima, podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya

asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse debidamente, quedando la plaza vinculada a ésta de forma inseparable (Inscripción registral).

3. Los Ayuntamientos podrán excusar esta exigencia, cuando resulte suficiente justificado y las plazas estén cubiertas por otros medios. Podrá proceder del mismo modo, por razones derivadas de la accesibilidad o para evitar agresiones al medio ambiente, a la estética urbana o a la tipología del edificio. En todo caso, la necesidad de dotar de plaza de aparcamiento estará siempre supeditada a las necesidades de conservación del patrimonio cultural, por lo que en ningún caso estará justificada la dotación de tales plazas si afecta a valores culturales protegidos por este Plan.

4. En los aparcamientos públicos y en las zonas de estacionamiento en superficie, se dispondrán plazas para minusválidos o personas que necesiten hacer uso de superficie superiores, con las condiciones y en la proporción que se establezca en la Norma Municipal de supresión de barreras arquitectónicas.

5. Las condiciones que deben cumplir los locales para aparcamiento de vehículos y sus accesos como mínimo son las que se establecen al efecto en el Capítulo relativo a las Condiciones Generales de Uso.

CAPITULO V: CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

ARTICULO 10.5.1: DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

1. Condiciones de estética 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 o en el medio rural, como un bien cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. Los Ayuntamientos, en todo caso, podrán requerir a la propiedad de los bienes para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas urbanas o rústicas.

ARTICULO 10.5.2: PROTECCION DE LA CULTURA ESTETICA DEL MEDIO AMBIENTE

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde a los Ayuntamientos, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad o del campo deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. Los Ayuntamientos podrán denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad o el campo. El condicionamiento de la actuación 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 utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus

especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

3. 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 emplazarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 98.2 R.P. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, sistemas de cubiertas, cornisas, 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, se exigirá la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

4. Las determinaciones o condiciones a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo. (Según queda definido en las Normas de Catalogación).

ARTICULO 10.5.3: PROTECCION DEL ENTORNO Y DE LOS AMBIENTES URBANOS

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determinan en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, conservación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o variantes de la fachada existente, manteniéndose los elementos de remate que permitan las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates, y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las

construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano o rural.

7. El Ayuntamiento respectivo, exigirán la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

8. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

9. Los Ayuntamientos podrán, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

10. Los Ayuntamientos podrán establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones y texturas admisibles.

ARTICULO 10.5.4: TIPOLOGIA DE VIVIENDA TRADICIONAL EN EL BARRANCO DEL POQUEIRA.

1. La edificación en el Barranco del Poqueira se caracteriza por quedar englobada dentro de manzanas que morfológicamente son muy compactas y carentes de alineaciones interiores, dado que la edificación ocupa normalmente la totalidad de cada parcela, resolviendo las necesidades de iluminación con lucernarios, patinillos y adarves.

2. Son edificaciones de una o dos plantas, donde la colocación de crujías paralelas o perpendiculares a fachada, viene condicionada por la ubicación de la parcela en la pendiente de la trama urbana.

3. Como características funcionales de la vivienda histórica tradicional se pueden definir las siguientes:

- Cuadra, leñera, granero y a veces cocina de matanza en planta baja (no hay que olvidar que la economía alpujarreña es de autosuficiencia, y por tanto que necesitan estas dependencias de servicio)
- Cuando la vivienda es de una sola planta suelen existir dos entradas independientes: una que conduce directamente a la cuadra y leñera y otra a las habitaciones donde hace la vida la familia.
- Estas dependencias de servicio pueden encontrarse como un conjunto anexo o enfrentado a la propia vivienda.
- La escalera, de un solo tramo, o bien con desarrollo en forma de L y bastante empinada, se sitúa en la primera crujía. Desde ella se accede a la habitación comunal donde está situada la chimenea, un poyete para la cocina, y la típica mesa de camilla y mecedoras como mobiliario. A partir de este espacio se localizan un número variado de dependencias destinadas a dormitorios, cuya ventilación la mayoría de las veces se realiza a través de éstas. Tras la habitación comunal se accede a la terraza, balconada o tinajo, que, en épocas de buen tiempo, constituye una continuación de la propia habitación de estar.

4. Existe una variedad tipológica bastante extensa en lo que se refiere a huecos:

Las ventanas son casi siempre pequeñas, con dinteles de rollizo. Al tratarse de un hueco realizado en muros de gran espesor la sensación que se ofrece desde dentro y fuera del mismo es muy distinta de la ofrecida en un cerramiento de una vivienda moderna de 25 cm. Mientras que en la vivienda moderna tenemos la sensación de haber recortado un rectángulo plano de un paramento, en la vivienda de muros de gran espesor obtenemos un verdadero volumen que comunica el interior con el exterior, ofreciendo dos superficies planas, usables (alfeizar), delante y detrás de la carpintería, y una sensación luminosa filtrada y controlada.

La carpintería es de madera de castaño con postigos, todo ello de color bastante oscuro.

La puerta de acceso a la casa es sencilla: un hueco rectangular, no mucho más alto que la altura de una persona, con una carpintería de madera del mismo modo que la ventana.

La puerta suele estar partida horizontalmente manteniéndose durante el día normalmente abierta la parte de arriba y cerrada la de abajo, lo que posibilita ventilación y control del acceso de pequeños animales a la vivienda.

Los balcones suelen ser de proporción rectangular, aunque existen varios modelos, que le dan a la calle cierta variedad formal: balcones sin voladizo, sobre la calle, y enrasados con el paramento de fachada; todos ellos tienen la típica carpintería de castaño, con postigos. Las barandillas suelen ser bastante variadas, siendo las más comunes, las realizadas a base de herrería vertical.

5. En cuanto a los porches; existen de dos tipos; aquellos que constituyen un hueco arrebatado a la casa, el cual es el concepto más clásico de porche y los que además de servir de anexo a las viviendas se usan de calle de paso y tras el techo del mismo reposa parte de la vivienda. Son frecuentes igualmente unos y otros aunque producen efectos urbanos distintos.

En el primer caso, se plantea un elemento de estancia soleada, en un espacio semipúblico que sirve de filtro, estableciendo un grado de privacidad intermedio entre la vivienda y la calle. En el segundo, se trata de un espacio de múltiple uso con una suficiente riqueza y complejidad espacial.

6. También existen las balconadas que son rotundas, ocupando en general todo el frente de fachada lo que produce una sensación hueco-macizo muy interesante. Esas balconadas suelen estar cubiertas con entramado de madera y pizarra, todo ello visto y encalado, y cubierta de launa. Las protecciones de estas balconadas suelen ser metálicas, o bien formando bellas celosías, jugando con ladrillos en varias posiciones.

7. No tan frecuente es la terraza descubierta dentro de la propia vivienda, ya que, en realidad, para estos fines, se usa el terrao del vecino que se encuentra más abajo en la pendiente.

En algunos casos se realiza el denominado tinajo que no es más que una terraza, extensión de la primera planta sobre la calle, normalmente con los elementos protectores ya descritos.

8. Las chimeneas constituyen unas formas muy importantes en el ambiente urbano generado por las casas. Suelen ser altas para superar las cotas razonables, debido a las fuertes pendientes, a

fin de no producir evacuaciones de humos que puedan molestar al vecino más alto.

Quizás sea la chimenea el elemento arquitectónico que se muestra con menor pudor obedeciendo exclusivamente a criterios funcionales: cilindro de obra, salida de humo mediante tabiquillos de ladrillo que sostienen la tapadera.

9. Interiormente la vivienda alpujarreña se caracteriza por ser una arquitectura blanca; tanto las paredes como el techo (rollizo de madera, ripias de lajas de pizarra) se blanquean periódicamente, de tal manera que las sucesivas capas de cal configuran una textura blanda muy agradable a la vista.

Los suelos antiguamente estaban formados por lajas de pizarra y tierra, siendo frecuentes asimismo los volados de ladrillo o baldosa de barro cocido en ocasiones aparecen pavimentos de canto rodado asentado directamente sobre lecho de arena o el terreno. En fechas más recientes aparecen también baldosas hidráulicas, pavimentos continuos de cemento, etc... en general inadecuados.

10. Como invariantes tipológicos arquitectónicos podemos citar los siguientes:

- Número de plantas: dos (Dos al valle y una a la montaña)
- Sistema estructural: apoyo de los muros de lajas de piedra sobre el terreno, los elementos horizontales son rollizos de madera de roble, y los forjados están formados por lajas de piedra sobre rollizos de madera.
- Escalera: se construye con lajas de piedra y launa.
- Cerramiento: muro de lajas de piedra.
- Carpintería: de madera.
- Acabado de exterior: cal sobre mampuestos.
- Aleros: pequeños formados por lajas de piedra en voladizo.
- Huecos: Proporción variable (10-30 %).
- Entrada a zaguán.
- Ornamentación: macetas.

ARTICULO 10.5.5: INTERVENCION GENERICA

1. Se entiende como tal la sustitución total de la edificación existente con mantenimiento de las secuencias de parcelación o las obras de nueva planta que se sitúen en zonas con alto grado de renovación o de construcción reciente. Esta norma será de aplicación en todo el ámbito de las NN.SS., conjuntamente con las normas de protección de los edificios catalogados. Para su definición se han considerado diversos parámetros –vuelos, cubiertas, huecos, materiales, color y acabados-:

I. Vuelos:

- a) *Cuerpos volados*: se prohíben los cuerpos volados a fachada .
- b) *Aleros*: las cubiertas se rematarán con beriles de pizarra y castigaderas adoptando la solución tradicional. Excepcionalmente se autorizarán otras soluciones a base de canchillos de madera.
- c) *Balcones*:

- Se permiten los balcones -únicamente en los nuevos desarrollos urbanos- cuyo vuelo

máximo será de 0,40 mts. en los términos establecidos por estas ordenanzas.

- Se prohíbe la realización de los balcones volando el forjado y dejando visto el canto del mismo. Se entenderá como una estructura ligera anclada a la principal de canto máximo 10 cm. La dimensión del balcón horizontalmente y paralela a fachada será la del hueco más dos tramos iguales a ambos lados de aquél alcanzando una longitud total máxima de 1,50 mts. La distancia horizontal mínima entre dos balcones consecutivos será de 45 cm. Y su separación mínima a medianerías será de 0,75 mts.
- Las protecciones se realizarán con secciones redondas, cuadrillos y pletinas de hierro o acero, predominando los elementos verticales. Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles corrugados y otros procedentes del armado de elementos estructurales. Se pintarán en colores oscuros y su altura mínima será de 105 cm. Se prohíben los antepechos, macizos o en celosía. Deberán siempre evitarse las soluciones de carácter mimético.

d) *Marquesinas y toldos*: quedan prohibidos en cualquiera de sus versiones.

II. Cubiertas:

a) Las cubiertas serán planas, adoptando la solución tradicional de acabado de esta comarca: con launa como acabado, con el alero de piezas de pizarra con contrapeso (castigaderas), prohibiéndose expresamente cualquier otro tipo de solución.

Los acabados de los tinaos y terrazas cubiertas reflejarán el sistema constructivo, es decir, dejarán vistas las vigas y alfajas de castaño preferentemente, y la disposición de lajas de pizarra como encofrado.

b) Sobre la cubierta solo aparecerán, chimeneas troncocónicas, lucernarios disimulados o conductos de ventilación. Los dos últimos se tratarán como si de chimeneas se tratasen, sustituyéndose en el caso de los lucernarios la parte superior por vidrios con una inclinación máxima del 5% y que sobresalgan 5 cm del borde de la chimenea. La disposición de tales elementos en cubierta se realizará evitando los agrupamientos de chimeneas, su disposición totalmente regular o simétrica en la cubierta, o que los conductos vuelen por la fachada o que sobrepasen la línea del edificio.

c) Quedan expresamente prohibidos los canalones para la recogida de aguas pluviales, al igual que las bajantes que vayan vistas adosadas a los paramentos. Para las bajantes será obligatorio embutirlas en los muros de cerramiento o emplazarlas revestidas dentro de los edificios. Como alternativa se podrán autorizar otras soluciones tradicionales como son por ejemplo la ubicación de gárgolas de madera que vuelen al menos 0,50 mts hacia el exterior.

III. Huecos:

- a. La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas.
- b. La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante. En tanto, los Ayuntamientos respectivos o la Comisión de Seguimiento no autoricen otra proporción, la correspondiente al alto y ancho de los huecos de balcones será igual o superior a 2 x 1.
- c. La proporción huecos / macizo será siempre inferior a 0,45.
- d. Las partes ciegas deberán descansar una sobre otra hasta el suelo, salvo que se dispongan soportales o volúmenes que las recojan en planta baja, en cuyo caso estos deberán acordarse con los ejes verticales de la fachada.
- e. La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1,30 m. salvo en planta baja con locales comerciales que podrá reducirse a 1 m. entre huecos de locales comerciales.
- f. No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm. por debajo del forjado superior.
- g. El elemento de cerramiento se situará con un retranqueo mínimo de 25 cm. respecto a la fachada y un máximo de 40 cm.
- h. En planta baja, el retranqueo del cerramiento podrá aumentar hasta enrasarse con la cara interior del muro.
- i. Los huecos de los aparcamientos de viviendas tendrán las mínimas dimensiones necesarias para su funcionalidad, con un máximo de 3,00 mts de ancho.

IV. Materiales:

a) *Paramentos:*

- En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y acabados semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, o que armonicen con los mismos.
- Los cerramientos se acabarán obligatoriamente con muros de pizarra o con enfoscados de grano fino a la buena vista, debiéndose rematar en ambos casos con pintura a la cal en toda su extensión.
- Quedan prohibidos expresamente los acabados con revoco de cemento en su color, o los revocos a la tirolesa. No se admitirán en ningún caso los zócalos de piedra, chapados en pizarra, a la tirolesa o en cualquier otro material o color distinto al general de la fachada.

b) *Carpinterías:*

- La carpintería de puertas y ventanas será de madera. El color de su acabado podrá elegirse dentro de la gama de marrones oscuros,

debiendo ser el mismo para toda la fachada de una misma cara.

- Los cerramientos en el acceso a garajes u otros grandes huecos será de madera o formados por un bastidor de madera o metálico revestido de madera en el exterior, e irán pintados con las mismas condiciones que el resto de la carpintería.
- El acristalado de ventanas y demás huecos se realizará con vidrio transparente, prohibiéndose los vidrios de color o los reflectantes.
- Las persianas serán de carácter tradicional, y estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de la carpintería, prohibiéndose expresamente las de lamas enrollables.

c) Instalaciones:

- No se admiten las rejillas de lamas metálicas en los conductos de ventilación o aireación, debiendo resolverse estas necesidades funcionales mediante piezas cerámicas o de escayola con formas geométricas con tratamiento final a la cal, con lo que se adopta la solución tradicional de ventilación de las alacenas. Dichos elementos no tendrán en ningún caso una dimensión superior a 0,30 mts.
- Todos los cuadros eléctricos y de contadores deberán emplazarse en el interior de los edificios. Cuando ello no sea posible acabarán mediante carpintería de madera o con la solución de las celosías ya descrita en el presente artículo.

V. Color y acabados:

- a) Intervención de la administración pública en materia de color y acabado: los Ayuntamientos podrán ejercer la ejecución sustitutoria en materia de colores y acabados de la edificación en los términos que establece la legislación vigente.
- b) Obligaciones y derechos del propietario: el deber de conservación establecido por la legislación del suelo y la Normativa de Planeamiento concreta las obligaciones del propietario de un inmueble en materia de colores y acabados. Los Ayuntamientos y la Consejería de Cultura velarán por el exacto cumplimiento de esta Normativa de acuerdo con la legislación vigente aportando las referencias en materia de colores y acabados que permitan al propietario el ajuste de su actuación a lo determinado por estas NN.SS. Los Ayuntamientos y la Consejería de Cultura asesorarán al propietario en relación con las ayudas que en cada momento prevé la legislación y normativa vigente en materia de rehabilitación de edificios.

- c) Disciplina urbanística: el incumplimiento de las determinaciones del Plan en materia de colores y acabados, además de las sanciones que derive, podrá ser causa de ejecución sustitutoria previo requerimiento de reparación a los interesados.

2. La presente definición de las actuaciones genéricas podrá ser desarrollada y completada por la Comisión de Control Local, entre otras, mediante:

- La creación de un listado de materiales y/o soluciones constructivas homologadas.
- El desarrollo de las presentes Normas urbanísticas mediante unas ordenanzas de edificación que completen las determinaciones establecidas para vuelos, cubiertas, huecos, materiales, color y acabados, soluciones singulares, etc. o cualesquiera otros parámetros que se consideren necesarios para la adecuada definición de las intervenciones que hayan de hacerse en la edificaciones.
- Decálogo para la protección y promoción de la arquitectura tradicional y el paisaje: A tenor de los atributos culturales que atesora el ámbito territorial de La Alpujarra-Sierra Nevada, es objetivo básico promover actuaciones que se orienten hacia la puesta en valor de la arquitectura tradicional y de su paisaje singular, que impidan o, al menos, minimicen su transformación, y garanticen la integración de las futuras intervenciones dentro de su entorno, sea urbano o no.

Se propone el siguiente DECÁLOGO de recomendaciones aplicables tanto a las actuaciones de rehabilitación como a aquellas otras de nueva construcción:

- 1 *La rehabilitación debe ser la actuación básica de intervención, como forma de preservar la autenticidad cultural. Para ello se propone recuperar elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de arquitectura tradicional.*
- 2 *Fomentar el uso de los sistemas constructivos tradicionales contenidos en el acervo cultural de la comarca.*
- 3 *Posibilitar la integración de nuevas tecnologías y materiales, a tenor de la creciente exigencia en la mejora de la calidad de vida de los habitantes haciéndola compatible con lo esencial de la arquitectura vernácula (y sus variantes).*
- 4 *Impulsar las técnicas constructivas tradicionales con la recuperación de una albañilería especializada en las mismas.*
- 5 *Las nuevas edificaciones se adecuarán a las características volumétricas de composición, de materiales, de texturas y de colorido al entorno en el que se ubiquen. Para este cometido se propone:*
 - I. *Promover el uso de los sistemas constructivos tradicionales.*
 - II. *Adaptar las nuevas construcciones a la topografía, disponiéndose los cuerpos de edificación de forma escalonada, cuando ello sea necesario.*
 - III. *Incorporar en el diseño las invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional, con*

sus variantes locales, al menos en lo que se refiere a alturas, volúmenes, tipo de cubierta, cerramiento, proporción de huecos, acabados y carpintería.

- 6 *Preservar las perspectivas panorámicas actuales desde viarios y espacios públicos, así como respetar, en lo posible, los derechos históricos a las vistas y al paisaje.*
- 7 *Garantizar la integración de la obra nueva dentro del conjunto preexistente, huyendo de la tendencia a singularizar el nuevo edificio. (inclusión en el tejido urbano; articulación volumétrica con los edificios colindantes; integración compositiva de las fachadas; texturas y materiales propuestos).*
- 8 *Resolver con idéntico cuidado y control las construcciones auxiliares o secundarias, tales como tinaos, chimeneas, bancos proyectos, caños, emparrados, arriates y alcorques, placetas, jardines, paratas, balates, etc...*
- 9 *Los Ayuntamientos, con la colaboración de otras instituciones, promoverán la dotación de planes urbanísticos municipales que den respuesta pormenorizada a las necesidades de protección y puesta en valor de la arquitectura tradicional, de los elementos más relevantes del patrimonio cultural y etnográfico, local y del paisaje urbano y rural, al tiempo que garanticen la correcta integración de las nuevas construcciones que hayan de realizarse.*
- 10 *Las entidades públicas y privadas deberán desarrollar campañas de concienciación orientadas a la población sobre la importancia de preservar la arquitectura autóctona como uno de los principales rasgos de diferenciación e identificación de la comarca, que se configura en sí misma como uno de los recursos económicos más importantes y estables a largo plazo.*

ARTICULO 10.5.6 : INTERVENCION EN EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Para los elementos unitarios con nivel de protección que impliquen su conservación total o parcial y dentro del ámbito de actuación de este Plan, las intervenciones que sobre ellos puedan recaer se encaminarán a la recuperación de los valores que han motivado su protección por parte del Plan. En dicho sentido, se valorará las técnicas y sistemas constructivos tradicionales como aspectos esenciales en su configuración por lo que habrán de mantenerse en las edificaciones catalogadas.

2. Las intervenciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el capítulo X.3 de las presentes Normas urbanísticas, si bien se tendrán en cuenta los siguientes criterios constructivos y formales:

a) Estructura

- Las intervenciones sobre la estructura portante básica en los elementos de la edificación sujetos a protección, deberán reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones

deberán concentrarse en la solución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y de la eventual reducción de la vida útil de la estructura.

- Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que actúa y la de las edificaciones inmediatas.

b) Características exteriores de la edificación

b.1. *Fábricas exteriores*

- Deberán mantenerse las fábricas originales con sus texturas, sistemas constructivos y con sus acabados, evitando su restitución. Cuando los revestimientos, por defectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y revocados con morteros de cal grasa con idénticos tratamientos de texturas y cromático de los originales. Se prohíbe el uso para ser visto del cemento Portland debiendo utilizar en tal caso morteros de cal grasa.
- Los rejuntados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones evidentes de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de la humedad. En todo caso de recomienda la aplicación de morteros de similar composición, color y textura que los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato de su sección.
- Se evitarán los rejuntados y revestimientos con cemento cuando el sellado que tal intervención supone pueda generar deterioros de la fábrica debido a la diferente porosidad del mortero. Estos trabajos se realizarán con morteros de cal grasa apagada y arena lavada.
- Las reparaciones de revocos y estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario, y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejuntado.
- La limpieza de las fábricas deberá reducirse a los casos estrictamente necesarios para detener procesos de deterioro o levantar manchas. En este tipo de intervenciones se favorecerá la aplicación de métodos no agresivos como la proyección de agua atomizada a baja presión y cepillado con cepillos de cerda natural; prohibiéndose los métodos de proyección de arena y otros abrasivos, tanto sobre superficies de ladrillo como de piedra, por su comprobado efecto acelerador del deterioro de las fábricas. De igual manera, se deberá evitar la aplicación de productos químicos de limpieza que generen una reacción adversa con creación de

sales en los materiales de las fábricas, como la que producen los ácidos sobre las calizas y los mármoles.

- En las reparaciones y sustituciones de materiales que por su estado de deterioro así lo exijan, se incorporarán nuevos materiales que reproduzcan los originales con la mayor fidelidad, evitando la introducción de aquéllos que por las características de las fábricas se muestren inadecuadas por falsear los originales y por no existir cuando se construyó el edificio objeto de intervención.

b.2. *Complementos arquitectónicos metálicos.*

- Los complementos metálicos originales de la edificación, como el hierro forjado en barandillas y rejas, los ensambles de plomo o aleaciones en elementos de madera o piedra, los recubrimientos aislantes de superficies con plomo, etc... deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto no se demuestre la pertinencia de sus sustitución por razones de deterioro irreversible.
- En rejerías, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro por ser actualmente difícil de ser ejecutados en forja, sólo se admitirán perfilería metálica de secciones circulares cuadradas o rectangulares lisas a los que podrán añadirse bolas u otros elementos decorativos acordes con las tipologías tradicionales (evitándose con texturas que suelen emplearse en otros usos de la construcción actual).
- Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura o el tono del metal.
- Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

b.3. *Cubiertas*

- Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.
- Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de locanas,

lucernas y lucernarios, huecos de cubierta, veletas, remates de limas y cruz en Iglesias, etc.. Se evitarán los beriles cortados de manera lineal por producir un efecto negativo en la imagen de los edificios.

- Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación si se debiesen introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, dispositivos de captación de energía solar, antenas, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

b.4. Puertas y ventanas

- Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.
- La protección de los elementos originales de los huecos deberá extenderse a los marcos, hojas de ventana, vidrios, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras y aplicaciones, cerrajería, fraileros y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.
- Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.
- En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías, proporción, configuración y cualidad reflectante de los cristales.
- En las fachadas significativas de la edificación deberá evitarse la instalación de persianas, y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciéndose los persianados de madera propios del tipo de edificio en el que se actúa.
- Se evitará la instalación de ventanas dobles cuando ello suponga: en el exterior la desfiguración de las relaciones volumétricas entre el macizo y el hueco en las fachadas; y en el interior, cuando tal medida pueda provocar la aparición de condensaciones que pudiesen degradar las ventanas originales.

b.5. Frentes comerciales

- La proyección exterior de los establecimientos comerciales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en esta Normativa, debiendo en todo caso proteger y reparar aquellos elementos que contribuyen al carácter arquitectónico e histórico del edificio tales como carpintería, cristalerías, molduras, rótulos y elementos decorativos.
- Deberá evitarse la utilización de materiales que devalúen el carácter de la edificación y especialmente los falseados, los que introduzcan tensión o protagonismo compositivo ajeno a la organización formal del edificio, los estridentes, reflectante, etc...

c) Características interiores de la edificación

- Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y características arquitectónicas de los interiores de la edificación y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.
- En las intervenciones deberá ponderarse el significado de tales elementos en el diseño y composición general del edificio, manteniendo, allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como escaleras, ascensores y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y balaustres, escocias, molduras, escayolas, artesonados, puertas y ventanas solados e incluso los revestimientos originales.
- Deberá evitarse la sustitución, el levantamiento, picado o destrucción de materiales componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original, salvo que por razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen y no puedan adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.
- De igual manera se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de servicio de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.
- Se evitarán asimismo el levantamiento de acabados originales para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.

- Se deberá investigar la naturaleza y carácter de las pinturas, revestimientos y motivos decorativos originales, fundamentando en sus resultados la reposición o sustitución de éstos con colores, revestimientos y motivos decorativos basados en los originales.
 - Se deberá mantener la organización básica y física del edificio, sus muros de carga y tabiques principales, sus escaleras y forjados, la relación y tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios de la distribución original, salvo que no se proteja explícita o implícitamente estos aspectos, o que por fundamentadas razones la intervención proyectada exija modificarlas, en cuyo caso deberá justificarse la procedencia de tal intervención.
 - En la aplicación de normativas de protección contra incendios se deberá garantizar que con el cumplimiento de sus preceptos no se alteran los caracteres arquitectónicos de los espacios y en especial de las cajas de escaleras.
- d) Instalaciones
- La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación y siempre evitando causar impactos visuales. Se prohíbe fijar cables de la electricidad, teléfono, alumbrado u otros en las fachadas de la edificación.
 - Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.
 - Las bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones deberán situarse preferentemente en áreas o espacios de servicio, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones suponga daño sustancial o destrucción de las fábricas o desfiguración de las proporciones y carácter de las habitaciones, por recurso a la implantación de falsos techos.
 - Se dará cumplimiento a la normativa vigente sobre aislamiento térmico mediante la instalación de los aislantes necesarios para una adecuada conservación de la energía. En la implantación de tales aislantes deberá resolverse el problema de la generación de humedad por condensación que se pudieran producir, especialmente en fábricas y paramentos o en piezas estructurales de madera, mediante la interposición de la correspondiente barrera de vapor.
 - Las antenas o instalaciones sobre cubierta deberán localizarse de tal manera que no puedan ser vistas desde el plano de la calle en la situación más desfavorable.
 - En Todo el ámbito del Conjunto Histórico, No se autorizarán las instalaciones y cableados vistos, así como los contadores y medidores de tales instalaciones vistos en fachada, los cuales deberán quedar ocultos bien en el interior del edificio, bien empotrados en la fachada y ocultos por carpintería de madera, como sin de un hueco se tratasen. Los ayuntamientos podrán redactar una ordenanza específica que regule el tratamiento de estos elementos.
- CAPITULO VI: PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO
- ARTICULO 10.6.1: INTERVENCIONES EN EL ESPACIO EXTERIOR
1. Alcanza esta Normativa a todo el espacio libre de la edificación así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen.
 2. El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso.
Los Ayuntamientos, deberán exigir, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifica, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana. Tal exigencia será obligatoria en las intervenciones que trasciendan a espacios del Patrimonio de Sitios definido en estas Normas.
En todas las obras en las que se proyecte afectar al colorido y acabados de fachadas y medianeras será preceptivo el cumplimiento de las determinaciones que se establecen en la Carta o Plan de Color.
Las intervenciones que supongan una modificación de las características de los espacios públicos existentes requerirán del informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura.
 3. Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente y del espacio urbano, con criterio integrador.
En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, éstos se considerarán de forma preferente en el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la intrusión en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.
 4. Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras o el cierre de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizarán de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con su entorno, y estarán sometidas a las

mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las disposiciones del planeamiento municipal.

A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la correspondiente licencia, la descripción detallada de las mismas.

5. Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad por las personas de edad avanzada o que padecen minusvalías físicas o sensoriales: La aplicación de estas medidas deberá llevarse a cabo prevaleciendo en todo caso las Normas de Protección de los Bienes que se establecen en la presente Normativa.

ARTICULO 10.6.2: MEDIANERIAS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento.

2. Los Ayuntamientos de acuerdo con lo previsto en el art. 246 L.S.A. podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, obras que se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el deber de conservación.

3. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento respectivo podrá asumir la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

4. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

ARTICULO 10.6.3: ROTULOS

1. En tanto se forma una Ordenanza específica que los regule la señalización y los rótulos en todo el Conjunto Histórico, serán de aplicación los puntos siguientes.

2. Quedan prohibidos los rótulos normales a fachada en más de 0,45 mts y sólo se admitirán los paralelos a fachada en la planta baja, salvo cuando sean objeto de protección específica.

3. Los rótulos paralelos a fachada que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta o pintada con ese carácter de acuerdo con modelos determinados por los Ayuntamientos, sobre panel, no superarán los cuarenta centímetros de lado. Los paneles deberán ser de tal manera que no incidan compositivamente en la fachada.

En ningún caso podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

ARTICULO 10.6.4: MARQUESINAS Y TOLDOS

1. En tanto se forma una Ordenanza específica que los regula serán de aplicación los puntos siguientes.

2. Se prohíben las marquesinas de nueva construcción y los toldos fijos.

3. Los toldos móviles de un solo plano se podrán situar dentro de los huecos de los locales comerciales en planta baja; y una vez desplegados no podrán sobrepasar la longitud de 1,50 m. La altura mínima sobre la rasante será de 2,00 m.

ARTICULO 10.6.5: BAJOS Y LOCALES COMERCIALES

1. En las obras de nueva planta y reforma el tratamiento de las plantas deberá responder a los mecanismos compositivos tanto en planta como en alzado del resto del edificio, debiendo quedar establecido en forma clara y precisa en el correspondiente proyecto de edificación.

2. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigure sus proporciones o carácter.

3. En los proyectos de adecuación de locales comerciales se incorporará plano de fachada completa del frente de manzana o a escala 1:100 como mínimo y fotografía de fachada y de los elementos de interés.

4. Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

ARTICULO 10.6.6: INSTALACIONES EN EL ESPACIO EXTERIOR

1. Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

2. No podrán instalarse soportes publicitarios en los solares ni en las obras en ejecución.

3. Corresponde a la Administración municipal determinar y, en su caso, autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario y las rotulaciones deberán responder bien a modelos tradicionales preexistentes evitándose el protagonismo ambiental de los diseños. Las pavimentaciones y plantaciones responderán en la mayor medida a las soluciones tradicionales existentes. Las decisiones relativas al diseño de estos elementos deberán ser dictaminadas por la Comisión de Seguimiento.

4. Queda prohibida la instalación de contadores vistos sobre fachada o tapias en todo el ámbito de estas NN.SS.

5. Hasta tanto no se adopte una solución general para la eliminación de las antenas en el ámbito del Plan la instalación de antenas parabólicas requerirá una licencia expresa fundamentada en un estudio de impacto que justifique la benignidad de lo que se solicita.

6. Instalaciones especiales: las instalaciones especiales, tales como el aire acondicionado, los aparatos de ventilación mecánica, los extractores de humos, etc... deberán ser autorizadas por los Ayuntamientos de acuerdo con los siguientes criterios:

- En la edificación de nueva planta deberán diseñarse de tal manera que: preferentemente no trasciendan al espacio exterior; y en todo caso estén plenamente integradas en el diseño de la edificación incorporándolas de acuerdo con los criterios de composición que establece la ordenanza de intervención genérica.
- En las intervenciones sobre edificación preexistentes deberán diseñarse de tal manera que: preferentemente no trasciendan al espacio exterior; y en todo caso:
 - Se integren respondiendo a los criterios de composición del edificio.
 - No supongan agresión a los elementos de composición, o de valor.
 - No alteren la volumetría de fachadas y cubiertas, en tal sentido de ubicarse apoyándose en esos elementos sus cierres y acabados deberán enrasarse con ellos.
 - No alteren su color y acabados para lo cual sus cierres y acabados deberán ser sólidos, permanentes y de igual color y textura que los elementos de la edificación afectados.

CAPITULO VII: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

ARTICULO 10.7.1: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1. En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

2. No se considerarán edificios fuera de ordenación aquellos edificios existentes que no se ajusten a las determinaciones de las NN.SS. siempre que los mismos no estén afectados por algún expediente sancionador. Dichas edificaciones, por tanto, no quedarán descalificadas, tendiéndose a corregir esta situación mediante las futuras actuaciones.

CAPITULO VIII: CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE SE EJECUTEN.

ARTICULO 10.8.1: ASPECTOS GENERALES

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director de Las Normas Subsidiarias o con el desarrollo de Los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamientos, alumbrado y electricidad.

ARTICULO 10.8.2: OBJETO

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las NN.SS. en suelo urbano.

ARTICULO 10.8.3: ALCANCE

Como ya se comentó en el art. 28, los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

ARTICULO 10.8.4: VIAS DE CIRCULACION.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los Planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m., si es de tráfico rodado, y de 4 m., si es exclusivamente peatonal. Todo ello sin perjuicio de lo expresamente indicado en los planos de ordenación física y alineaciones.

En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 m .

ARTICULO 10.8.5: PAVIMENTACION

En general la pavimentación de los viales se realizará mediante empedrados que adopten las soluciones características y tradicionales presentes en los núcleos del Barranco del Poqueira.

Excepcionalmente, El Ayuntamiento autorizará otras soluciones (pavimentos blandos en espacios públicos; aglomerado asfáltico en ciertos viales rodados, lajas de pizarra, etc.).

ARTICULO 10.8.6: ABASTECIMIENTO DE AGUA

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 300 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

ARTICULO 10.8.7: CONDUCCIONES Y REDES SUBTERRANEAS.

1. Las conducciones se albergarán por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas con rozaduras de calzada.

En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tabulares complementarios de 110 mm. de PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior a 80 cm. para el paso de futuras conducciones. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 m. a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95 % del proctor al igual que en aceras.

2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerará 1/5 del ancho de la calle.

3. Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m.

- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm. de diámetro.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/sg.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1.20 m. por debajo de la superficie de terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

ARTICULO 10.8.8: VERTIDOS

1. Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

2. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3. En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno en Suelo Urbano no urbanizable, y por el carácter extensivo de las edificaciones, no sea posible verter a la red municipal, podrá permitirse la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar y siempre que no se trate de conjuntos de más de 10 viviendas.

En todo caso se tendrán en cuenta lo siguiente:

- Los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, no podrán contaminar zonas donde se efectúe captación de aguas para uso doméstico. Tampoco podrá contaminar predios vecinos.
- Sin perjuicio de lo anterior las fosas sépticas se situarán siempre a una distancia superior a 4 m. de las lindes del vecino y a 50 m. de captaciones de agua potable.
- Si el terreno es totalmente rocoso o impermeable, se prohibirá este tipo de evacuaciones.

ARTICULO 10.8.9: ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

1. Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

2. La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación por el alumbrado público.

3. Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará en alumbrado subterráneo.

4. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux. para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a 1/4 en

vias de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

ARTICULO 10.8.10: NORMAS DE ACCESIBILIDAD

1. Serán De obligado cumplimiento para todas las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el territorio objeto de las presentes NNSS las determinaciones de la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, así como de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte reguladas en el Decreto 72/1995, de 5 de Mayo.

2. En idéntico sentido, las actuaciones que se lleven a cabo tanto en el medio urbano como en el rural, atenderán a que dichos espacios resulten cada vez más accesibles, por lo que los planes contemplarán la accesibilidad de manera expresa en sus estudios y determinaciones.

CAPITULO IX: NORMAS PARTICULARES DE ZONA

ARTICULO 10.9.1: ZONA: EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Ámbito: Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el correspondiente Plano de Ordenación y aquellas otras que, mediante el desarrollo de Planes Especiales, queden definidas como tales

Tipología preferente: MANZANA CERRADA

- Se define como ordenación en manzana cerrada a aquella cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las NN.SS., debiendo ajustarse a ellas la edificación.
- Se asimila tipológicamente a una manzana compacta, carente de alineación interior y en la que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen, y resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos, en su caso.
- Los planos de ordenación establecen una propuesta de ordenación espacial que puede ser ajustada o modificada justificadamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que redistribuya el volumen edificable sin incremento de su ocupación en planta. En tales documentos se justificará expresamente que sus propuestas volumétricas constituyen una adecuada adaptación a las soluciones tradicionales y que se insertan de manera satisfactoria dentro de su contexto urbano, con especial atención a los aspectos relacionados con la percepción del paisaje. De igual modo mediante un Estudio de Detalle pueden adoptarse otras tipologías edificatorias alternativas.

Edificabilidad: 1.60 m²/m²

Parcela Mínima: Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de aprobación de las presentes

normas, o aquella que cuente con una superficie de 75 m² y un frente de fachada de 5 mts. lineales.

Ocupación: PLANTA BAJA: 100 %

PLANTAS SUPERIORES: 75 %

Alturas: SEGÚN PLANO de ORDENACION FISICA Y ALINEACIONES, así los esquemas de medición de alturas que se incluyen en estas Normas Urbanísticas.

Usos: PERMITIDOS: Además de las tipologías residenciales, los siguientes:

- *Comercial*: En categorías 1^a, 3^a, 4^a, 5^a y 6^a, y en la 4^a, sin sobrepasar 40 % de la superficie total edificada. Los locales comerciales localizados fuera de los núcleos tradicionales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m², cuando la edificación sobrepase los 250 m² edificados.
- *Sanitaria*: En categoría 5^a y 6^a. dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².
- *Social*: En todas las categorías.
- *Religiosa*: En todas las categorías.
- *Artesanía*: En categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a. En edificios de otros uso, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1^a y 4^a categorías no podrán sobrepasar del 20 % de la superficie total edificada.
- *Industria*: En sus categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- *Residencia colectiva*: En todas sus categorías

ARTICULO 10.9.2: ZONA: HOTELERO

Tipología preferente: MANZANA CERRADA

- Se define como ordenación en manzana cerrada a aquella cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las NN.SS., debiendo ajustarse a ellas la edificación.
- Se asimila tipológicamente a una manzana compacta, carente de alineación interior y en la que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen, y resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos, en su caso.
- Los planos de ordenación establecen una propuesta de ordenación espacial que puede ser ajustada o modificada justificadamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que redistribuya el volumen edificable sin incremento de su ocupación en planta. En tales documentos se justificará expresamente que sus propuestas volumétricas constituyen una adecuada adaptación a las soluciones tradicionales y que se insertan de manera satisfactoria dentro de su contexto urbano, con especial atención a los aspectos relacionados con la percepción del paisaje. De igual modo mediante un Estudio de Detalle pueden adoptarse otras tipologías edificatorias alternativas.

Edificabilidad: 1.60 m²/m²

Parcela mínima: La resultante para albergar la instalación

hotelera o la que se especifique en la unidad de ejecución correspondiente.

Ocupación: P. BAJA: 100 %
P. PRIMERA: 75 %

Alturas: SEGUN PLANOS

Usos:

- *Vivienda*: Sólo en los casos previstos en las fichas de condiciones urbanísticas, y en el porcentaje especificado en las mismas.
- *Residencial colectiva*: Incluye las variedades de residencial colectivo previstas por los planes andaluz y nacional de vivienda y suelo
- *Comercial*: En categoría 5ª y 6ª.
- *Social*: En todas las categorías. Sin sobrepasar el 50% de la superficie edificable.
- *Aparcamiento*: 1 Plaza por cada unidad de residencia o por cada 75 m² construidos.

ARTICULO 10.9.3: ZONA : EQUIPAMIENTO

Tipología:* MANZANA CERRADA

* EDIFIC. ADOSADA

* EDIFIC. AISLADA

Edificabilidad: RESULTANTE

Ocupación: P. BAJA: 20 % y P. PRIMERA: 20 % para los usos : Deportivos

P. BAJA 100 % y P. PRIMERA: 75 % para los usos : Comercial en categoría 1ª y 2ª; sanitario ; asistencial; social; cultural; religioso y administrativo.

Alturas: SEGÚN PLANO de ORDENACION FISICA Y ALINEACIONES, así como los esquemas de medición de alturas que se incluyen en el artículo 124 de estas Normas Urbanísticas.

- Usos:
- Comercial: En categoría 1ª y 2ª
 - Sanitaria y asistencial.
 - Social
 - Cultural
 - Religioso
 - Deportivo
 - Equipamientos sin definir.

ARTÍCULO 9.9.4: ZONA: ESPACIOS LIBRES

Tipología:EDIFIC. AISLADA

Edificabilidad: 0,05 M²/M²

Ocupación: 5 %

Alturas: 1 PLANTAS

Usos: - Equipamientos sin definir

CAPITULO X: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

ARTICULO 10.10.1: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

1. Se han definido "Unidades de Ejecución" que tienen el carácter de áreas de actuación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma integrada y en toda

su extensión, según las determinaciones que a continuación (en fichas resumen) se indican para cada una de ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación de cada área de actuación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden reflejadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

2. El desarrollo y tramitación de éstas áreas se realizará mediante Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Compensación y/o Reparcelación, en función de su complejidad y/u objetivos a conseguir.

3. En las zonas señaladas como Unidades de Ejecución en los planos de ordenación de éstas NN.SS. la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estarán sujetas al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que para cada una se recogen en las fichas.

4. En la mayoría de éstas áreas, las NN.SS. propone una ordenación con suficiente grado de detalle, que podrá ser ajustada en sus alineaciones y volúmenes mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, sin que ello suponga incremento alguno de la superficie edificable. En el caso de ser necesaria la tramitación de figuras de planeamiento de desarrollo, deberá someterse a informe de la Consejería de Cultura.

5. En el caso de que la ubicación de las cesiones y reservas se pretenda rectificar respecto a la grafiada en los planos de ordenación de estas NN.SS. (o no aparezca grafiada en las mismas) su reubicación (o ubicación en su caso) se formulará a través de la figura correspondiente de acuerdo con la legislación en materia urbanística.

6. Por otra parte, el establecimiento de los límites de las áreas, así como de los espacios de cesión y de viales, se detallarán y concretarán al redactar la figura o proyecto correspondiente; teniendo los señalados aquí el carácter aproximado.

7. El planeamiento de desarrollo incorporará medidas orientadas a evitar, reducir, o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y paisaje, y entre ellas:

- Orientación de la estructura urbana: Las calles principales de la estructura urbana deben estar orientadas teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en el núcleo de población.
- Adaptación a la topografía: El soporte territorial, y especialmente las pendientes, determinan la estructura urbana, por tanto deben ser tenidas en cuenta.
- Condiciones geométricas del espacio urbano: Se necesita una proporción adecuada entre el ancho de las calles y los espacios libres para obtener unas adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación.
- Dimensiones del espacio urbano: Se debe prever en las calles el espacio necesario para la presencia de árboles, pues los árboles de alineación son imprescindibles para el acondicionamiento climático y contribuyen al confort climático.
- Espacios libres y zonas verdes: Los espacios libres y las zonas verdes son verdaderamente eficaces cuando tienen un tamaño y una localización al entorno circundante adecuadas, por lo tanto se deben de estudiar pormenorizadamente sus formas, dimensiones y su

inserción en la red actual para que cumplan su función. Para la localización de estas áreas es necesario adecuar su diseño a las condiciones climáticas locales, además de prever y acondicionar la zona para el uso dominante. Por otra parte, es necesario que las nuevas propuestas se relacionen con los existentes configurando y enlazando una red de espacios libres, zonas verdes y equipamientos dentro del núcleo.

- Orientación de las manzanas: Las variables climáticas, sol y viento, deberán de ser tenidas en cuenta estableciendo las orientaciones más favorables para cada manzana siguiendo los criterios de optimización de las condiciones climáticas.
- Condiciones formales de la edificación: El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.
- Condiciones estéticas de la edificación: El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros elementos constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.
- Accesibilidad del espacio urbano: La accesibilidad también es un ámbito que se debe incluir en los aspectos ambientales. No sólo se debe cumplir con la normativa de aplicación, sino que se debe de planificar el espacio público urbano con unos criterios sociales integradores. Por otra parte, el mobiliario urbano, papeleras, contenedores, farolas, son obstáculos para los viandantes, por ello se debe de prever su presencia en la vía pública sin que reduzcan las dimensiones de las aceras.

8. En aquellas obras de construcción o urbanización para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra está ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

9. Para todas las actuaciones urbanísticas que estén, incluidas en unidades de ejecución, en previsión de posibles problemas por inundación, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias, colapsos, sismicidad, etc. será precisa la previa -o simultánea a la tramitación del expediente urbanístico respectivo- realización de los estudios geotécnicos u otros que garanticen la viabilidad de las actuaciones proyectadas.

TÍTULO DECIMOPRIMERO

REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I: CLASES DE PATRIMONIO CONSIDERADO. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL BARRANCO DEL POQUEIRA

ARTICULO 11.1.1: EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA CONSORCIO URBANÍSTICO BARRANCO

1. Entre las medidas previstas en estas Normas Subsidiarias del Barranco del Poqueira para la adecuada protección del

patrimonio de interés histórico, arqueológico, arquitectónico, etnológico y urbanístico así como del medio ambiente urbano y el paisaje rural de los municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira, uno de los principales instrumentos es el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural. Este documento no sólo supone una relación de bienes que deben ser conservados, sino que constituye la singularización sobre los bienes incluidos en él de una normativa específica para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora, cuyas determinaciones específicas prevalecen sobre el resto de documentos que integran el Plan.

2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa estas Normas Subsidiarias clasifica los bienes en distintos niveles de protección que han sido establecidos atendiendo a sus valores genéricos: históricos, artísticos, arquitectónicos, espaciales, tipológicos, ambientales, etnológicos, etc. No obstante, en cada una de las fichas se precisan las condiciones particulares de ordenación de cada elemento. Concretamente se fijan unas intervenciones previstas, que vienen a concretar las que con carácter genérico les asigna su nivel de protección. Además se indican los usos recomendados para la adecuada puesta en valor de los elementos catalogados. Estos aspectos se desarrollan y regulan en las Normas Urbanísticas de Protección contenidas en la Normativa de estas Normas Subsidiarias.

3. Se garantiza la protección del patrimonio cultural mediante su catalogación, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente de afección del patrimonio inmobiliario, tanto la de protección del Patrimonio Histórico (LPHE y LPHA), como la urbanística (Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan). El Catálogo recoge la descripción del bien y los parámetros más importantes que definen sus valores y cualidades.

4. Los bienes muebles integrados en el patrimonio inmueble histórico o adscrito al mismo por su íntima vinculación se encuentran protegidos por la legislación de aplicación (LPHE, LPHA) pero no son objeto de este Plan, no debiéndose considerar como tales las partes susceptibles de separación con arreglo al artículo 14 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 334 del Código Civil.

5. El Catálogo se concibe no sólo como un instrumento de tipo normativo, de acuerdo con la legislación vigente, sino que tiene un propósito más importante si cabe que es el acrecentar el conocimiento y valoración de los bienes que integran el patrimonio de la ciudad. Por su carácter trasciende el valor de cada elemento individual y se convierte en una referencia de conjunto en la cual se debe progresar para conseguir una ciudad más acorde con sus activos en este campo.

ARTICULO 11.1.2: MODIFICACIONES PUNTALES DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. El Catálogo, además de las actualizaciones relativas a información establecidas en el artículo anterior, admite las modificaciones puntuales siguientes:

- a) Produciendo altas de nuevos elementos.
- b) Descatalogando o excluyendo elementos incluidos.
- c) Alterando su categoría o clasificación.

2. El procedimiento no implica modificación del Plan puede abrirse a instancias de las administraciones competentes o de

personas o entidades públicas o privadas. Para iniciar la Modificación Puntual del Catálogo es necesaria la presentación de la documentación que se relaciona:

- Descripción del elemento cuya alta, baja o modificación se propone mediante:
 - Memoria descriptiva.
 - Reseña histórica.
 - Plano de situación.
- Planimetría general a escala 1/1000. Si se trata de una propuesta de alta en el Catálogo, esta planimetría puede quedar condicionada a que se permita el acceso al bien que se pretende catalogar.
- Reportaje fotográfico.
- Ficha catalográfica si se tratara de un elemento incluido en Catálogo. - Otros documentos de interés.
- Justificación de la baja, alta o modificación que se pretende, basada en estudios y valoraciones suficientes que apoyen la propuesta.

3. Presentada la propuesta resolverán el Consorcio Urbanístico del Barranco del Poqueira, o en su defecto el Ayuntamiento respectivo y previo informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. El Ayuntamiento adoptará las medidas de tipo preventivo que sean necesarias cuando existan problemas respecto a la integridad del bien. En los casos de propuesta de nuevas incorporaciones al Catálogo podrá decretar la paralización preventiva de cualquier tipo de actuaciones hasta la resolución del expediente.

ARTICULO 11.1.3: CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES

1. Lo constituyen todos los inmuebles de interés Barranco del Poqueira clasificados por niveles con condiciones expresas de protección.

2. La protección se extiende a la parcela por lo que están incluidos en el mismo nivel de protección los espacios ajardinados, vegetación, etc.

3. La referencia al inmueble es inequívoca mediante la inclusión en la ficha correspondiente de la identificación y situación del bien.

4. Consta así mismo de: referencias específicas al uso, clasificación tipológica, valoración histórico etnográfica, entorno, estado de conservación, intervenciones permitidas, usos recomendados y nivel de protección.

5. Dada la relevancia de este patrimonio, se desarrollan en los Capítulos siguientes todos los detalles que atañen al Patrimonio Arquitectónico y las acciones que se derivan del mismo.

ARTICULO 11.1.4: CATÁLOGO DE ESPACIOS URBANOS.

1. Lo constituyen los espacios urbanos más significativos de Bubión, Capileira y Pampaneira, en los que deben establecerse Programas Sectoriales de los que se citan a continuación, promovidos por las administraciones públicas con la cooperación de los propietarios y entidades privadas:

- Renovación de las infraestructuras y servicios.
- Mejora de la pavimentación.
- Mejora de la accesibilidad.
- Rehabilitación de viviendas.

Conservación y restauración de fachadas
Fomento de las Actividades Económicas.
Señalización de servicios, edificios de interés cultural,
etc.

Conservación y renovación del mobiliario urbano.

Conservación y mejora de los jardines y arbolado.

2. Los espacios reseñados tienen carácter preferente para la realización de estos programas actuando como incentivos para el resto de los núcleos de población. Se establecen los siguientes:

- Bubión:

- Paseo mirador, camino a las pistas.
- Plaza de la iglesia.
- Placeta del lavadero de la Hondera.
- Escaleras en C/ Santísima Trinidad.
- Escaleras en C/ Cuesta.
- Plazuela del Sol.
- Plaza del lavadero.
- Paseo mirador de Buenavista.
- Placeta de los Mártires.
- Camino sobre la Acequia de los Lugares.

- Capileira:

- Eras de Aldeire
- Paseo mirador de Aldeire
- Placeta de D. Julián
- Cubo
- Plaza Panteón Viejo
- Plaza de la Iglesia
- Recorrido C/ Vieja C/Horno
- Plaza Vieja
- Paseo mirador C/Mentidero
- Parque público Maestro Nevot
- Mirador del Perchel
- C/Cerezo

- Pampaneira:

- Era de la Ermita
- Paseo mirador Fco. García Lorca
- Mirador C/Moraleda
- Mirador junto a la Carretera
- Plaza de la Libertad
- Plaza del Lavadero
- Mirador del Poqueira
- Eras de la Ventra
- C/Dibujante Martín Morales
- C/Verónica
- C/Estación

3. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación y ámbito comprendido.

4. Consta así mismo de: referencias a su forma y función, descripción 1 análisis, singularidades, fuentes documentales y bibliográficas.

ARTICULO 11.1.5: CATÁLOGO DE HUERTOS Y JARDINES.

1. Lo constituyen los huertos y jardines de carácter urbano más significativos de los núcleos de Bubión, Capileira y Pampaneira, así como su arbolado, muros de contención, elementos hidráulicos vinculados y demás vegetación de interés.

2. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación correspondiente.

3. Consta así mismo de: referencias específicas al uso, clasificación tipológica, valoración histórico etnográfica, entorno, estado de conservación, intervenciones permitidas, usos recomendados y nivel de protección.
4. La no pertenencia a este catálogo de cualquier elemento de no significa su depreciación ya que existe un deber de conservación de la vegetación recogido en la normativa, de este Plan para mantener las cualidades medioambientales del Barranco del Poqueira.
5. La inclusión en el Catálogo expresa valores singulares que deben cuidarse al máximo para una valoración adecuada del patrimonio urbano. La conservación de los huertos y jardines incluidos en catálogo permite por otra parte la mejora de las condiciones de ciudad saludable que se propugnan en el Plan.
6. La realización de cualquier tipo de obra de carácter público o privado implica un cuidado específico de los elementos catalogados que puedan verse afectados y la justificación de su cuidado y mantenimiento en el proyecto correspondiente.

ARTICULO 11.1.6: CATALOGO DE MOBILIARIO Y ELEMENTOS URBANOS

1. Lo constituyen los ejemplos de mobiliario y elementos urbanos como fuentes, pilares, etc. de especial significación e interés en el ámbito de los núcleos urbanos del Barranco del Poqueira.
2. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación correspondiente.
3. Consta así mismo de: referencias específicas al uso, clasificación tipológica, valoración histórico etnográfica, entorno, estado de conservación, intervenciones permitidas, usos recomendados y nivel de protección.
4. La no pertenencia a este catálogo de cualquier mobiliario no significa su depreciación ya que existe un deber de conservación del mismo por sus prestaciones utilitarias y de decoro para la ciudad.
5. El mobiliario incluido como patrimonio a proteger de manera específica se refiere generalmente a prototipos que ha sido especialmente significativos para los núcleos de población.
6. Este Catálogo tiene un valor didáctico junto con el de jardines y arbolado para transmitir el aprecio por piezas que tienen un especial significado en la historia de la ciudad. Buena parte de los elementos reseñados tienen un valor etnográfico notable y pueden ser punto de partida para una renovación de los valores de la ciudad.
7. La realización de cualquier tipo de obra de carácter público o privado implica un cuidado específico de los elementos catalogados que puedan verse afectados y la justificación de su cuidado y mantenimiento en el proyecto correspondiente.
8. El catálogo puede servir como fuente de información para programas de conservación del mobiliario y para la ideación de nuevos prototipos.

CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

ARTICULO 11.2.1: CLASIFICACIÓN GENERAL.

1. A los efectos de establecer el nivel adecuado de protección para cada uno de los elementos del patrimonio cultural

comprendidos en los Conjuntos Históricos declarados de conformidad con la LPHE y LS, se procederá su clasificación.

2. La clasificación del Patrimonio Cultural se indica en Planos de Ordenación y en el Catálogo de Inmuebles del Plan.

3. Se establecen dos niveles generales de clasificación del Patrimonio Cultural en función de que el interés de su conservación sea individualizado o genérico, a la vista de sus características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales.

- a) Patrimonio catalogado.
- b) Patrimonio no catalogado.

ARTICULO 11.2.2: PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO.

Se entiende por Patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por concurrir en ellos valores arquitectónicos, históricos, arqueológicos, etnológicos y urbanísticos, así como del medio ambiente urbano y el paisaje rural, que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico.

ARTICULO 11.2.3: CARACTERES DETERMINANTES DEL EDIFICIO A EFECTOS DE SU CATALOGACIÓN.

A los efectos de la catalogación individualizada de los edificios su inclusión en las diferentes categorías se ha basado en los caracteres fundamentales de la edificación que se definen a continuación:

a) Sistema estructural: la tipología y organización espacial de la estructura portante, entendiéndose por tal el conjunto de elementos constructivos relacionados entre sí que transmiten de un modo determinado y característico las cargas y sobrecargas del edificio al suelo.

b) Organización interna: los elementos básicos de organización especial de la edificación en su interior, diferenciándose el acceso al edificio y la posición y/o desarrollo del sistema de comunicaciones verticales.

c) Fachada: el cerramiento exterior de la edificación a la vía pública, significándose el carácter acabado de su composición integral e identificando como elementos significativos básicos en la misma los soportales, balcones y galerías.

El Plan pretende la permanencia de estos caracteres tipológicos en cuanto determinantes de la valoración del edificio en su conjunto. La preservación material de los elementos constructivos que los sustentan dependerá, en su caso del nivel de catalogación del edificio y de las ordenanzas particulares que le afecten.

Para el resto de los elementos, atendiendo a su valor como elementos cualificados de la escena urbana y a sus valores culturales en general.

ARTICULO 11.2.4: CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

Atendiendo a la gradación de sus valores objetivos y singulares se produce la siguiente clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado, cuya aplicación concreta e individualizada se establece en planos de ordenación y en el catálogo del patrimonio arquitectónico sujeto a protección, de acuerdo con lo establecido en los arts. 93 de la L.S, 86 del R.P. y 21.1 de la LPHE.

NIVEL I: PROTECCIÓN MONUMENTAL: Edificios monumentales y de valor excepcional, arquitectónico, histórico - artístico y cultural.

Se aplica este nivel de protección integral a las edificaciones que presentan una excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y representan hitos en la escena urbana. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica. Su clasificación depende de circunstancias objetivas determinadas por la legislación del patrimonio histórico:

- a. Inmuebles con declaración o incoación como BIC, o con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- b. Otros inmuebles susceptibles de ser declarados B.I.C. o de ser inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

NIVEL II: PROTECCIÓN INTEGRAL Y NIVEL III: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: Edificios de interés arquitectónico.

Con independencia de la clasificación en dos apartados II y III se integrarían, sin discriminar por razón cronológica, tipológica o estilística, todos aquellos edificios en los que fuera posible reconocer calidades y valores *arquitectónicos* que constituyen el patrimonio construido de la ciudad a lo largo de toda su historia. Se incluyen asimismo restos arqueológicos de especial interés para la comprensión de la historia de los municipios. Clasificación:

- NIVEL II. PROTECCIÓN INTEGRAL: Edificio de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural, que conserva todos o parte importante de los elementos que lo cualifican. Posee una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, lo que determina su valoración singular y su conservación con tratamientos específicos. Podría considerarse su homologación con la categoría de bienes de *inscripción genérica* en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz según lo dispuesto en la LPHA91 (arts. 7, 8 y 13.2).
- NIVEL III. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: Edificio de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural *Debe* conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral interna.

NIVEL IV: PROTECCIÓN AMBIENTAL: Edificio De interés ambiental en el conjunto urbano.

Ejemplo de arquitectura popular que por su grado de coherencia arquitectónica, compositiva, etnográfica y en menor grado tipológica informa de la cualidad general del patrimonio edificado o es expresión de la cultura arquitectónica tradicional, colaborando en la caracterización de la ciudad histórica como un conjunto de interés cultural. Es objeto de conservación al menos en lo que se refiere a configuración exterior y a otros caracteres determinantes. como perfil y escala general. Se incluyen igualmente otros

elementos que cualifican los espacios públicos y la escena urbana (huertos, jardines, mobiliario, etc); diversos espacios públicos singulares y otros elementos construidos del medio rural.

ARTICULO 11.2.5: ELEMENTOS DISCONFORMES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Los elementos de edificios catalogados que *se* identifican en el Plan especialmente en su Catálogo, como "distorsiones" o "elementos disconformes" se entienden como una primera referencia de aquellos aspectos que han ido alterando en mayor o menor grado la imagen, estructura y organización de un edificio a lo largo del tiempo, con repercusiones para la propia edificación y el ambiente urbano.

Con objeto de completar la información del Plan lo que se refiere a las distorsiones se irán añadiendo nuevas aportaciones e incidencias en el mismo Catálogo. Servirán como instrumentos de información progresiva el Registro Municipal de Edificios y la Inspección Técnica de los Inmuebles (ITI).

La finalidad principal de estos registros es proporcionar una información contrastada sobre aquellos aspectos de los edificios que deben irse adecuando progresivamente para mejorar la calidad de vida y la imagen del Barranco del Poqueira. Para conseguir este objetivo el Ayuntamiento establecerá un plazo suficiente para su corrección que se procurará coordinar con campañas que fomenten la recuperación del Barranco del Poqueira y canalicen ayudas fiscales y económicas.

Una vez se haya superado el plazo máximo establecido por el Ayuntamiento no podrán autorizarse en los inmuebles con elementos disconformes otras obras que las reparaciones exigidas por la higiene, seguridad y conservación estricta del mismo. Así mismo cuando se solicite licencia para una actuación general sobre el edificio se exigirá la sustitución o corrección previa o simultánea del elemento disconforme.

ARTICULO 11.2.6: PATRIMONIO CULTURAL NO CATALOGADO.

1. Se entiende por patrimonio cultural no catalogado el conjunto de inmuebles que no presentando valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental, singulares, están sometidos a una regulación genérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental

2. El patrimonio no catalogado, no sujeto a declaración expresa de fuera de ordenación, estará igualmente sometido a las normas generales de conservación de edificios y usos, considerándose excepcional su sustitución como exige el art. 21.3 de la LPHE. En consecuencia, todo proyecto de demolición irá acompañado del correspondiente proyecto de nueva edificación, que habrá de cumplir las Condiciones de Estética Urbana establecidas en esta Normativa

3. Los inmuebles incluidos en Áreas de Rehabilitación Concertada o en zonas afectadas por Programas Sectoriales se beneficiarán de las medidas establecidas en estos casos y adoptarán las disposiciones que le afecten en cuanto a programación, ornato, mejora de la imagen urbana etc.

CAPITULO III: ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO.

ARTICULO 11.3.1: DETERMINACIONES GENERALES.

1. La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa. El nivel de protección asignado en el Plan determinará, a la luz de la documentación aportada, la admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas o complementos. No obstante lo anterior, es criterio de estas NNSS que las intervenciones que sobre ellos puedan recaer se encaminen a la recuperación de aquellos valores que han motivado su protección por parte del Plan. En dicho sentido, se valorarán las técnicas y sistemas constructivos tradicionales como aspectos esenciales en su configuración por lo que habrán de mantenerse en las edificaciones catalogadas.

2. En todo edificio y en todos los casos será obligatorio, como deber que corresponde al propietario realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación a las que se refiere el articulado de las presentes normas. Igualmente en cualquier edificio catalogado, sea cual sea su nivel, será posible realizar las obras de intervención apropiadas a un nivel superior de catalogación y protección.

3. Todas las actuaciones que se lleven a cabo en edificios catalogados se registrarán por lo estipulado en el artículo 10.5.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

ARTICULO 11.3.2: ACTUACIONES EN EDIFICACIONES CON NIVEL BIC.

1. Tipos de intervenciones generales autorizadas: Conservación Integral

Las actuaciones en los edificios declarados BIC y en aquellos otros incluidos en el Catálogo General del Patrimonio de Andalucía, están sometidos a la legislación del patrimonio –LPHE y LPHA-, y se someterán a la previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Las actuaciones en edificios situados en el entorno de BIC se someterán igualmente a la autorización de dicha administración.

2. Se establecen dos modalidades de intervención:

a) Plan Director de Restauración. Previsto para los grandes monumentos o para aquellos que lo requieran con independencia de su escala o consideración sea por su estado de conservación, calidad del patrimonio mueble vinculado, problemática urbana o de usos etc. El Plan Director se concibe como un instrumento complejo en el que se tienen en cuenta todas las circunstancias del inmueble, incluyendo condiciones de conservación, gestión, uso, visita, patrimonio mueble, etc. Su cualidad es la de programar los estudios que deben realizarse, las pautas que deben seguirse para su conservación, difusión e investigación, la potenciación de sus recursos museísticos y archivísticos, etc., no pretende sustituir al proyecto de intervención propiamente dicho sino racionalizar el proceso para evitar las actuaciones dispersas, inadecuadas o innecesarias y propiciar un entorno planificado que canalice

las inversiones con un programa factible que justifique/ordene las prioridades.

b) Proyecto Integral de Restauración. Se reservan para edificios con el máximo nivel de catalogación (BIC) pero donde no sea exigible una programación y estudio previo del tipo definido en el apartado anterior. Se concibe como un proyecto detallado que contiene: una excelente definición del inmueble y de la actuación proyectada, determinaciones para la puesta en valor del edificio o del área objeto de la intervención, difusión de la intervención programada, antes, durante y después de los trabajos y preparación de un informe de seguimiento que recoja el detalle de la actuación. Se pretende que estos proyectos actúen como modelos y sirvan de referencia para la tutela del patrimonio de otras escalas. Los Proyectos Integrales de Restauración pueden generarse con carácter autónomo o a partir de la programación prevista en los Planes Directores de Restauración.

3. Obras parciales autorizadas.

Asimismo se permiten obras parciales de restauración que, si no fueran desarrollo de un Plan Director o Proyecto Integral de restauración, estarán limitadas a las de reparación y adecuación funcional.

ARTICULO 11.3.3: CONTENIDOS DE LAS MODALIDADES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS BIC.

a) Plan Director de Restauración.

1.- Fase previa: En ella se establece la metodología y cronología del Plan Director y se elabora el Plan de actuaciones inmediatas. Comprende:

- Elaboración de ficha básica con el contenido establecido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Deben constar los datos relativos al BIC y coordinarse con los patrones establecidos en el Centro de Documentación de dicha Administración.

- Recopilación de la documentación básica existente.

- Información gráfica (fotografía, planimetría, ...).

- Diagnóstico previo con indicación de las intervenciones urgentes a realizar.

- Plan de Intervenciones Prioritarias para frenar la degradación del monumento.

2.- Fase de elaboración del Plan Director con el siguiente contenido, que puede estar parcialmente justificado con la realización de la ITI (inspección Técnica del Inmueble) correspondiente:

- Memoria descriptiva: descripción del monumento, usos, así como la relación del monumento con su entorno y la ciudad.

- Análisis del patrimonio contenido.

- Análisis histórico desde antes de su implantación hasta las últimas actuaciones de intervención. Aportaciones desde la investigación arqueológica.

- Apoyo documental de todo tipo (levantamientos planimétricos, fotogrametría, maquetas etc.) y bibliográfico.

- Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachadas, patios, acceso, escalera,

otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.

. Análisis del estado de conservación, estudios patológicos sobre los elementos del edificio.

- . Cimentación. Estructura.
- . Muros y cerramientos.
- . Técnicas del cierre de huecos.
- . Cubiertas.
- . Acabados.
- . Instalaciones.
- . Bienes muebles.
- . Entorno del monumento.

. Análisis de los riesgos de acuerdo con el emplazamiento: sísmicos, inundaciones etc.

. Inventario de los elementos que componen el monumento, bienes muebles e inmuebles. Este contendrá descripción, autor, datos históricos, estado de conservación y patología, documentación gráfica y planos de situación.

. Diagnóstico.

. Planes contenidos en el Plan Director:

. Intervenciones en el monumento: en su entorno, en el inmueble y en el patrimonio contenido, a desarrollar mediante proyectos.

. Usos: establece el programa de usos que contendrá el monumento y los servicios necesarios para acogerlos, de conformidad con los previstos en el Plan Especial.

. Gestión: establece la dirección y seguimiento de los programas, la colaboración entre instituciones y la participación de asociaciones.

. Difusión: determina la difusión tanto del monumento como de las actuaciones que se lleven a cabo.

. Etapas y cuantificación económica.

b) Proyectos Integrales de Restauración.

En desarrollo de los Planes de Actuación se redactarán los proyectos arquitectónicos de restauración que incluirán la justificación detallada de las soluciones técnicas a adoptar. El proyecto de ejecución tendrá el alcance y contenido previsto en el Plan y además contará con las siguientes definiciones:

. Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.

. Ficha básica con el contenido propio de las de los Bienes de Interés Cultural.

. Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos y fotografías correspondientes.

. Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.

. Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.

. Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.

. Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.

. Levantamiento a escala mínima 1: 100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de la obra.

. Planos del proyecto a escala mínima 1: 100.

. Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.

. Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1: 20.

. Descripción de los tratamientos proyectados para la conservación de todo tipo de materiales y sistemas constructivos.

. Proyecto asociado de difusión tanto de la intervención en sí misma como de las áreas que se revalorizan.

ARTICULO 11.3.4: ACTUACIONES EN EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. NIVEL II: PROTECCIÓN INTEGRAL.

1. Tipo de actuaciones generales autorizadas.

Conservación, restauración, rehabilitación.

2. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares de tipo excepcional debido al deterioro o a las transformaciones sufridas por el inmueble.

a) Reestructuración parcial con mantenimiento del sistema tipológico estructural en su disposición espacial original, utilizando preferentemente materiales similares, semejantes o análogos a los originales que, sin embargo, deberán de ser reconocibles.

b) Reestructuración parcial para la recuperación del sistema tipológico, organizativo y espacial del inmueble en las zonas donde este haya sido alterado.

Estas actuaciones no implicarán aumentos de volumen o ampliaciones o modificaciones parcelarias.

3. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan con independencia de otras actuaciones generales las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, y las de consolidación con utilización preferente de materiales similares, semejantes o análogos a los sustituidos cuidando de que sean reconocibles en relación a los elementos originales.

ARTÍCULO 11.3.5: ACTUACIONES EN EDIFICIOS DE NIVEL III: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

1. Tipo de actuaciones general autorizadas. Conservación y rehabilitación.

2. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares debido al deterioro o a las transformaciones sufridas por el inmueble.

a) Reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes del inmueble.

b) Reestructuración parcial para la recuperación del sistema tipológico, organizativo y espacial del inmueble en las zonas donde este haya sido alterado.

Estas actuaciones no implicarán aumentos de volumen o ampliaciones o modificaciones parcelarias.

3. Obras parciales autorizadas. Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores y de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación.

ARTICULO 11.3.6: CONTENIDOS DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS. NIVELES II Y III.

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado Nivel II y III, los proyectos de obras que vayan más allá del mantenimiento o la estricta conservación incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

- a) Información y diagnosis que puede estar parcialmente justificado con la realización de la ITI (inspección Técnica del Inmueble) correspondiente.
- Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, imágenes (grabados y fotografías) y evolución del entorno urbano en que se enclava.
 - Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachadas, patios, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
 - Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
 - Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de sus elementos estructurales, compositivos, elementos auxiliares y vegetación a escala suficiente para su definición.
 - Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, etc. a escalas 1: 50 a 1: 20.
 - Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
 - Análisis y diagnóstico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.
 - Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o

instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b) Proyecto.

- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
- Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
- Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.
- Mediciones y presupuesto de las obras.
- Planos generales de proyecto a escala mínima 1: 100.
- Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
- Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
- Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

ARTICULO 11.3.7: ACTUACIONES EN INMUEBLES DE INTERÉS AMBIENTAL. NIVEL IV: PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes de la catalogación, con mantenimiento del sistema tipológico estructural y utilizando preferente de materiales similares, semejantes o análogos a los originales, conservando los elementos de acceso y núcleos de escaleras cuando se identifiquen como caracteres de interés de la edificación.

2. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración parcial justificada por el estado de ruina declarado o deterioro estructural generalizado apreciado por la inspección técnica municipal. En ningún caso dicha reestructuración parcial supondrá la demolición completa del inmueble manteniendo su fachada. De igual modo, no podrán autorizarse en estos inmuebles catalogados aumentos de volumen o ampliaciones o modificaciones parcelarias. Además, en la reestructuración se observarán las siguientes disposiciones:

- a) El mantenimiento de los espacios no edificados en el interior de las parcelas.
- b) El mantenimiento de las condiciones de altura de planta que determine la estructura compositiva de fachada.
- c) La recuperación de los aspectos fundamentales del perfil del edificio anterior en cuanto a su mejor integración en la escena urbana (especialmente en lo que se refiere a la cornisa y cubierta de la primera crujía hacia la calle, tinaos, muros, etc...).

3. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores y de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación.

ARTICULO 11.3.8: CONTENIDOS DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS. NIVEL IV: PROTECCION AMBIENTAL

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado Nivel IV, los proyectos de obras que vayan más allá del mantenimiento o la estricta conservación incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

- a) Información y diagnosis que puede estar parcialmente justificada con la realización de la ITI (inspección Técnica del Inmueble) correspondiente,
 - Reseña histórica del inmueble.
 - Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachadas, patios, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
 - Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
 - Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
 - Análisis y diagnóstico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en

planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.

- Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
- b) Proyecto.
- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
 - Memoria técnica (excepto en intervenciones de reestructuración total): Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
 - Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute, excepto en intervenciones de reestructuración total.
 - Mediciones y presupuesto de las obras.
 - Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.
 - Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
 - Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
 - Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

CAPITULO IV: ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO NO CATALOGADO.

ARTICULO 11.4.1: DETERMINACIONES GENERALES

A los edificios no catalogados les serán de aplicación las condiciones generales de edificación, con las limitaciones propias

de su situación relativa contenidas en las Ordenanzas Particulares de Zona y las condiciones generales establecidas por el Plan.

En virtud de la protección genérica del Conjunto Histórico declarado, el tipo de actuaciones permitidas en los edificios no catalogados queda supeditada, al resultado de la inspección previa y al análisis de la documentación aportada, pudiéndose, en casos justificados, establecer condiciones de actuación propias de edificios catalogados ante el hallazgo de elementos singulares, a los efectos de lo establecido en L.P.H.E. Esta actuación podrá suponer la modificación puntual del Catálogo para dar alta al edificio en cuestión en base al articulado del Plan.

ARTICULO 11.4.2: DEBERES GENERALES

Los propietarios vendrán obligados a cumplir los deberes generales de conservación de los inmuebles, realizando las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, referidas en las presentes Normas.

ARTICULO 11.4.3: ACTUACIONES EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS

1. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

a) Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial, mayoritaria o total.

Si se opta por la reestructuración total que permite la demolición del edificio excepto la/s fachada/s, las condiciones de edificabilidad son las fijadas por el Plan, considerándolo como edificio de nueva planta.

b) Demolición y obra nueva. Se prevé que ambas actuaciones vayan encadenadas para evitar la presencia de parcelas sin edificar y evitar riesgos a las edificaciones colindantes. Con el proyecto de demolición se presentará el proyecto de obra nueva de la edificación que va a sustituir al edificio que se demuele.

c) Obra nueva. Aplicable a todos aquellos casos en los que no existe edificación por tratarse de solares sin edificar o producto de demoliciones efectuadas con carácter excepcional por motivos de ruina.

d) Ampliaciones integradas en el edificio sujetas en todo caso a las determinaciones de este Plan.

2. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores y de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación.

ARTICULO 11.4.4: CONTENIDOS DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio no catalogado, los proyectos de obras que vayan más allá del mantenimiento o la estricta conservación incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

a) Información y diagnosis que puede quedar totalmente justificado con

la realización de la ITE (inspección Técnica del Edificio) correspondiente.

- Reseña histórica del inmueble.
- Reportaje fotográfico actual reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación y cubiertas.
- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal que corte la fachada principal.
- Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
- Análisis y diagnóstico básico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.
- Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b) Proyecto.

- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
- Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
- Pliego de condiciones propio de la intervención.
- Mediciones y presupuesto de las obras.
- Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.
- Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
- Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escala mínima 1:20. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
- Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

ARTICULO 11.4.5: DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LAS INTERVENCIONES DE DEMOLICIÓN - OBRA NUEVA.

Con independencia de lo exigido por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto se establece la documentación mínima que sigue:

1. Demolición.

- a) Levantamiento y documentación del edificio existente.
 - Cronología.
 - Reportaje fotográfico reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación y cubiertas.
 - Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal que corte la fachada principal.
- b) Proyecto de demolición.
 - Planimetría indicativa del proceso a seguir.
 - Detalle de los sistemas de prevención de riesgos.
 - Medidas adoptadas respecto a vía pública y edificaciones colindantes.
 - Memoria detallada de la demolición.
 - Pliego de condiciones.

2. Obra nueva.

Proyecto:

- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
- Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
- Pliego de condiciones propio de la intervención.
- Mediciones y presupuesto de las obras.
- Planos generales de proyecto a escala mínima 1: 100.
- Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
- Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escala mínima 1:20. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
- Integración del alzado existente y del propuesto, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

TÍTULO DECIMOSEGUNDO NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO I: DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 12.1.1: ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes casos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta, ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a la estructura de los edificios, a su aspecto exterior o a su disposición interior.
- 2.- Las obras y usos que hallan de realizarse con carácter provisional (Art. 136 de Ley 1/1997 de 18 de Junio).
- 3.- Las obras de instalación de servicios públicos, y de urbanización en general.
- 4.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 5.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 6.- Todas aquellas labores mineras de explotación o investigación que supongan una alteración del paisaje; destrucción de la flora y fauna; alteración del subsuelo, de las aguas superficiales o subterráneas o que supongan otros efectos tales como contaminación de atmósfera, vertido de residuos, etc...
- 7.- Las explotaciones mineras.
- 8.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 9.- Instalación, apertura, modificación o transformación de uso de los edificios e instalaciones en general.
- 10.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 11.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 12.- La tala y plantación de árboles integrados en masa arbórea.
- 13.- La colocación de carteles, anuncios, muestras o reclamos publicitarios, exentos o integrados en la edificación, visibles desde la vía pública.
- 14.- Instalación de grúas-torre en las construcciones, cercado y cierre de terrenos y solares.
- 15.- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizada.

16.- Y en general los demás actos que se señalan en las presentes Normas.

ARTICULO 12.1.2: ACTOS ILEGALES

Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

Entran dentro de esta consideración las siguientes acciones, contempladas en los artículos 20, 22, 23, 24 y 25 de la L.P.H.E.:

- Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias a este Plan.
- La colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en todo el ámbito del PEPRÍ.
- Obras realizadas sin las autorizaciones administrativas, cuando éstas se requieren conforme a lo previsto en la citada L.P.H.E.
- Demoliciones de inmuebles sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.
- Las obras de demolición total o parcial, o de cambio de uso, de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural.
- La plantación o destrucción de arbolados en jardines públicos y privados.

Igualmente, quedan sujetas a licencia la modificaciones que, durante el transcurso de la obra, se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado. En el caso de que las variaciones se realizaran sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler, reconstruir o efectuar las reformas necesarias, y ello sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 23 L.P.H.E. y lo dispuesto en la legislación urbanística sobre responsabilidad por infracciones.

ARTICULO 12.1.3: CONSULTA URBANÍSTICA.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a la finca o sector.

Esta información ha de solicitarse siempre, y necesariamente, mediante escrito presentado formalmente en el Registro General del Ayuntamiento.

La solicitud debe contener los documentos que permitan identificar con toda precisión su objeto específico, de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y restantes circunstancias de hecho que fueran pertinentes.

El contenido de la información comprenderá, como mínimo, la clasificación y calificación del suelo correspondiente y los usos, con sus intensidades respectivas, atribuidos al mismo.

Este trámite es meramente informativo y sin entidad en sí mismo para vincular al Ayuntamiento informante (S. 17-5-78), y sin que

sea posible fundar un derecho al otorgamiento de la licencia con base en la información suministrada (S. 12-11-78 y S. 11.02-80).

ARTICULO 12.1.4: TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA.

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en la L.R.L. y el R.S.C.L.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por un técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia.

Las licencias caducarán:

- a.- Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
- b.- Si comenzadas las obras estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la Licencia.
- c.- Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de éste.

La caducidad de la Licencia, que será declarada por Órgano Municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de Licencias las parcelas sobre las que se conceda Licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o su familia, en cuyo caso el plazo de validez concedido en la Licencia podrá ser objeto de dos prórrogas, una vez comenzada la edificación, prórrogas que tendrán una duración igual al plazo concedido inicialmente en la Licencia para la determinación de las obras.

En este caso, quedará sin efecto el apartado b) anterior, como causa de caducidad de la Licencia.

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante la Corporación y ésta así lo reconozca.

ARTICULO 12.1.5: TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO URBANO.

Todo expediente de concesión de Licencia constará de informe técnico y jurídico.

Las licencias solamente se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias) en suelo que tenga la condición de solar edificable (esto es, que cuente con acceso rodado apto para turismos, abastecimiento de agua de la red municipal, con

canalización al borde del terreno, evacuación de agua conectada a la red municipal, suministro de energía eléctrica y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes).

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la calificación de solar y no se incluyan en polígonos o Unidades de Actuación, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el art. 40 R.G.

En suelo urbano, los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar Licencia de Edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que cumplan los requisitos contenidos en el art. 41 R.G.

En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley 1/1997, de 18 de Junio ni de las presentes Normas.

Cuando, en el supuesto anterior, el peticionario de la Licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

ARTICULO 12.1.6: TRAMITACION DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

En la tramitación de estas solicitudes, se considerará el grado de protección previsto por las presentes Normas Subsidiarias. Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 del R.S.C.L.

La Administración Municipal otorgará o denegará la Licencia a la vista de cuantos informes consten en el expediente administrativo, especialmente en relación con las garantías de veracidad de la información sobre el destino de las construcciones o explotaciones agrícolas objeto de Licencia, y su capacidad de resolución de accesos e infraestructuras básicas necesarias o con la prohibición de actividades según los grados más restrictivos de protección.

En virtud de lo establecido en el art. 20 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril y siguiendo el procedimiento establecido en el art. 16.3 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio *"Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:*

1ª. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los Organos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2ª. Podrán autorizarse por el Órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista

posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, , con justificación, en su caso, de la utilidad pública o interés social.*
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al Órgano autonómico competente.*
- c) Información pública durante quince días, al menos.*
- d) Resolución definitiva del Órgano autonómico.*

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal."

ARTICULO 12.1.7: SUSPENSION DE LICENCIAS.

El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una Licencia y orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos Actos Administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la Licencia o de la orden de ejecución.

El alcalde procederá, en todo caso, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los nº 2 y siguientes del art. 118 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ARTICULO 12.1.8: PROYECTO TECNICO.

El procedimiento para la concesión de Licencias Municipales ha de iniciarse con la presentación de la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento que haya de conocer de ella, y la misma deberá acompañarse de proyecto técnico, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición.

Así pues, las solicitudes de Licencia que supongan la realización de cualquier obra (art. 242 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y 1 R.D.U.) o instalaciones, requieren para su viabilidad su explicitación y fundamentación en un proyecto técnico que detalle las características del acto que pretenda ser llevado a cabo.

El proyecto técnico es aquel documento autorizado por profesional competente para ello, que defina de antemano, con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra de que se trate.

El proyecto técnico que deberá acompañar la solicitud de la Licencia estará integrado por el proyecto básico (caracteres generales de la obra, planos generales de plantas, alzados y secciones, y el presupuesto de las obras) y el proyecto de ejecución (determinación de la obra en forma completa en sus detalles y especificaciones de todos los materiales, sistemas constructivos y equipos, comprendiendo una memoria de cimentación, estructura y oficios; planos de cimentación y estructura, planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de

las instalaciones; pliego de condiciones técnicas, generales y particulares; estado de mediciones y presupuestos obtenidos por aplicación de precios unitarios de obra).

Estos proyectos técnicos han de contar con el visado del Colegio correspondiente.

ARTICULO 12.1.9: DEFECTOS SUBSANABLES Y NO SUBSANABLES EN LA TRAMITACION PARA LA CONSECUION DE LICENCIA.

Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto. En todo caso serán insubsanables:

- a.- Señalar erróneamente la calificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
- b.- No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo, en contradicción con la calificación asignada, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el nº de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificable, ocupando las zonas verdes y espacios libres, y cualquier otra contradicción grave de naturaleza similar a las descritas anteriormente.
- c.- Incumplir las exigencias sobre reserva de aparcamiento cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.
- d.- No ajustarse a normativa específica como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

Aquella petición de Licencia que no esté acompañada de Proyecto Técnico será suspendida en su tramitación y requerido el peticionario para que subsane este defecto. Tanto este defecto como cualquier otro que resulte del examen del proyecto y pueda ser subsanado, se comunicará al interesado para que en el plazo de 15 días proceda a corregirlo, con la advertencia de que, transcurridos 6 meses desde la notificación sin que haya efectuado la requerida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

ARTICULO 12.1.10: NOTIFICACION FINAL DEL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA.

La determinación normal del procedimiento de concesión o no de Licencia consiste en una resolución expresa dada por el Ayuntamiento, que tiene el deber de pronunciarse sobre las solicitudes de Licencia.

El plazo para resolver sobre dicha solicitud varía según el tipo de acto para el que la Licencia se pretende; está regulado en el art. 9 y 5 del R.S.C.L., siendo para el supuesto de obras nuevas o de reforma de dos meses.

La concesión o denegación de la autorización de la Licencia solicitada dependerá de su conformidad o no con la ordenación urbana vigente y de aplicación. Por este carácter reglado de la Licencia Urbanística, su denegación ha de ser necesariamente

motivada y apoyada en informes técnicos y jurídicos sobre tales extremos.

ARTICULO 12.1.11: LICENCIA DE PARCELACION.

Únicamente se admitirán con las limitaciones establecidas en las presentes Normas. En tales casos, para su tramitación, acompañarán, como mínimo, los documentos siguientes que en el caso de la Memoria y Planos serán por triplicado.

- a) Memoria: en la que se haga referencia a las Normas cuando estas establezcan las condiciones de parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o Cédulas urbanísticas de las fincas si estuvieren implantadas.
- c) Certificado de Dominio y Estado de Cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no estuvieren notificadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:1.000.
- e) Plano Topográfico de su formación a escala 1:1.000 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos materiales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes (si existieren).
- f) Plano de parcelación a la misma escala.

ARTICULO 12.1.12: LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION.

Será necesaria en aquel Suelo Urbano Consolidado en el que sea preciso completar algunos de los servicios urbanos o las características de la urbanización, a fin de que el terreno complete las características necesarias para adquirir la condición de solar. Con la solicitud de la Licencia de Obras de Urbanización, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de Situación a escala no inferior a 1:1.000 por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la Licencia.
- b) Cédula Urbanística si estuviere implantada.
- c) Proyecto Técnico por triplicado.

ARTICULO 12.1.13: LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Con la solicitud de Licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de Emplazamiento a escala 1:1.000.
- b) Plano Topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o parcelas vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- c) Plano de Alineaciones Oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y finca o construcciones vecinas, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Proyecto y Memoria Técnica referidos a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicación de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de regeneración de la capa vegetal afectada, presupuesto detallado de ejecución incluyendo en el mismo una partida específica destinada a la protección y rehabilitación del paisaje.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

ARTICULO 12.1.14: LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA DE EDIFICIOS.

Con la solicitud de Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del Plano Oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando estas sean preceptivas.
- b) Cédula Urbanística si estuviera implantada.
- c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
- d) Proyecto Técnico por triplicado.
- e) Si las obras para las que se solicita Licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajes de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos, conforme a lo preceptuado en esta Norma.
- f) Título de Propiedad.

Cuando las obras de ampliación o reforma afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudio de cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

En el caso de Licencias de Obra Nueva, además de los extremos señalados anteriormente, el interesado presentará adjunto al proyecto técnico un resumen de las características de la obra, que constará como mínimo de los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del promotor del proyecto.
- b) Nombre y apellidos del técnico redactor y del Director de las obras.
- c) Nombre y apellidos del propietario de la parcela donde se realice la obra.
- d) Objeto del proyecto.
- e) Ordenanza de aplicación.
- f) Superficie del solar.
- g) Superficie construida total prevista.
- h) Superficies construidas según usos a que se destinen.

- i) Número de viviendas previstas (en caso de establecimientos hoteleros número de camas previstas).
- j) Edificabilidad resultante (en m^2/m^2).
- k) Ocupación en planta baja.
- l) Ocupación en planta primera.
- m) Ocupación en resto de plantas.
- n) Retranqueos.
- o) Distancias a linderos.
- p) Fondo de edificación.
- q) Superficie construida de sótano o semisótano.
- r) Superficies construidas por encima de la altura máxima autorizada y usos a que se destinan.
- s) Condiciones anteriores del solar.
- t) Plano de situación sobre fotocopia plano de calificación de NN.SS.
- u) Esquemas gráficos de medición de la altura máxima de la edificación, cuando ello sea exigible por la normativa específica.

ARTICULO 12.1.15: LICENCIA DE MODIFICACION DE USO.

Con la solicitud de Licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que este no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa con indicación de la autorización del usos por las Normas Subsidiarias.
- b) Plano de Emplazamiento a escala 1:1.000 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
- c) Planos de plantas y servicios necesarios para su completa comprensión.
- d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios precisas para el uso pretendido

Cuando la solución de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberá, además, cumplir las prescripciones establecidas para la clase de obra de que se trate.

ARTICULO 12.1.16: LICENCIA DE DERRIBO.

Se presentará acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de Emplazamiento a escala 1:1.000, copia del plano oficial municipal.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Proyecto Técnico en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública o construcciones o fincas vecinas. Deberán presentarse los

documentos necesarios para efectuar dichos trabajos, conforme a lo preceptuado en esta Norma.

- d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías estarán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visada por el correspondiente colegio oficial.

ARTICULO 12.1.17: LICENCIA DE GRÚAS-TORRE.

Con la solicitud de Licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de Ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de derribo, firmado por el arquitecto oficial del proyecto o el director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará, asimismo, el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento y su desmontaje.

- c) Póliza de Seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de Licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

ARTICULO 12.1.18: LICENCIA PARA OBRAS MENORES.

Tendrán la consideración de obra menores, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación antigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecuación de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada esta en la licencia de obras mayores.
- c) Construcción de quioscos para exposición y venta al público.
- d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a Licencia de obra mayor.
- f) Colocación de postes.
- g) Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vías públicas.
- h) Instalación de marquesinas.
- i) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.

- j) Reparación de cubiertas y azoteas.
- k) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- l) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- m) Colocación de rejillas.
- n) Construcción de pozos y fosas sépticas.
- o) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- p) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos de estructuras.
- q) Construcción de áreas en locales comerciales o almacenes.
- r) Construcción o modificación de escaparates.
- s) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por Licencia de Obra.
- t) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- u) Establecimiento de muros y vallas.
- v) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio

Los apartados c, h, j, n, o, p, q, s, u, deberán además, presentar planos firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

ARTICULO 12.1.19: CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

Además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, el suelo estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela adquiera la condición de solar, en su caso mediante las siguientes garantías (Art. 13 de la Ley 6/98 de 13 de Abril y 39.1, 40, 41 R.G):

- a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que aún careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.
- b) La prestación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe suficiente a juicio del Ayuntamiento obtenido como porcentaje del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.2 R.G., y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento.
- c) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

ARTICULO 12.1.20: FOMENTO Y PLAZOS DE LA EDIFICACION

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en suelo consolidado (excluidos aquellos con calificación "Edificación en Huertos Urbanos"), según el presente Plan, deberán presentar los correspondientes proyectos con petición de licencia de edificación

y edificar dentro del plazo de cuatro años siguientes a la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan.

2. Los propietarios de suelo urbano para el que exista prescripción de la formulación de planeamiento previo (E.D. o PERI), deberán edificar dentro del plazo de tres años contados desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (excluidos aquellos con calificación "Edificación en Huertos Urbanos").

3. El incumplimiento del deber de edificar, determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en los art. 30.1 y 31.2 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, respectivamente. Dicha venta será individualizada e inscrita por los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier persona en el Registro Municipal de Solares.

Los Ayuntamientos crearán el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar dentro del año siguiente a la Aprobación Definitiva de las NN.SS. con los fines y procedimiento previsto en el Título V "Expropiaciones y Régimen de Venta Forzosa: Capítulo V "Régimen de la Venta Forzosa", art. 227 y siguientes.

CAPITULO II: INSPECCION URBANÍSTICA. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

ARTICULO 12.2.1: OBJETO DE LA INSPECCION URBANÍSTICA.

La Inspección Urbanística tiene por objeto la defensa de la legalidad urbanística mediante el desarrollo de las competencias propias del Ayuntamiento en la materia.

La trasgresión de la legalidad urbanística lleva aparejada un triple efecto:

- Reintegración del orden conculcado por la vía de la auto tutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la trasgresión).
- Retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.
- Indemnización por los daños y perjuicios producidos por la trasgresión.

En este capítulo se engloban las distintas medidas legalmente previstas dirigidas a conseguir la restitución del orden jurídico conculcado.

ARTICULO 12.2.2: OBRAS SIN O CONTRA LICENCIA.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectúen sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, podrán ser suspendidos de inmediato, cualquiera que sea el estado de ejecución en que se encuentren (arts. 248 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio y 25,29 del R.D.U.), por el Organismo Municipal competente.

A partir de la notificación de la suspensión, el interesado cuenta con un plazo de dos meses para regularizar su situación solicitando la oportuna licencia o procediendo sin más a ajustar las obras a la que en su momento le hubieran concedido.

Si este defecto no se levanta en el plazo previsto, bien por no solicitar la licencia que le faltaba, o bien por ser denegado su otorgamiento por conculcar las prescripciones de las Normas aprobadas, el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos que dan lugar a ella.

La ejecución de dicho acuerdo de demolición corresponde al particular, y deberá realizarse en el plazo que el propio acuerdo fije, si el particular se resiste a cumplir el acuerdo, el Ayuntamiento puede optar entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo; en el primer caso, la Administración realizará la demolición por sus propios medios, pasando el cargo correspondiente al interesado, cuya resistencia al pago podrá ser vencida por vía de apremio; en el segundo caso, el incumplimiento del particular podrá ser sancionado con una multa de cuantía idéntica a la que corresponda a la infracción originaria, multa que se le impondrá en su grado máximo, supuesta la reincidencia. Si la actividad realizada consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento podrá ordenar la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

Las posibilidades de reacción del Ayuntamiento ante las obras realizadas sin o contra licencia no se limitan al período de ejecución de las mismas, sino que se extienden en el tiempo durante el año siguiente a la terminación total de las mismas (art. 249 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio y 31 R.D.U.). A estos efectos, se entenderá que las obras están totalmente terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de las mismas, suscrito por el facultativo correspondiente o a la falta de este, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o de la cédula de habitabilidad o desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las mismas; en defecto de los citados documentos, la fecha de terminación de las obras se establecerá a partir de las comprobaciones que pueda realizar la propia administración (art. 32 R.D.U.).

En estos casos en que es improcedente decretar la suspensión de las obras por estar totalmente terminadas, el mecanismo a seguir es idéntico, viniendo obligado el particular, en los mismos términos, a regularizar la situación dentro del plazo de dos meses a partir de la fecha en que se le requiera al efecto.

ARTICULO 12.2.3: OBRAS REALIZADAS AL AMPARO DE LICENCIAS ILEGALES.

La autoridad urbanística puede, igualmente, proceder a la depuración de situaciones irregulares que se produzcan aún en el caso de que dichas situaciones estén inicialmente amparadas por una licencia, cuando la actuación que pretende corregirse sea susceptible de ser calificada como infracción urbanística grave de acuerdo con los art. 262 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio y los arts. 253 y 254 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y 34 y 36 del R.D.U. exigen, además, que la gravedad sea manifiesta, exigencia que de acuerdo con la jurisprudencia contencioso-administrativa, hace alusión a la ostensibilidad de la infracción cuya apreciación debe hacerse patente sin necesidad de operaciones interpretativas.

Si se trata de obras en curso, el Alcalde puede disponer la suspensión de los efectos de la licencia y la paralización de las obras amparadas por ella. Este acuerdo de suspensión tendrá carácter cautelar, pues la decisión definitiva sobre la legalidad o ilegalidad de la licencia corresponde a los Tribunales Contencioso-Administrativos, a quienes la autoridad que adopte dicho acuerdo deberá notificar éste en el plazo de tres días, a los efectos previstos en el art. 118 de la Ley reguladora de Jurisdicción Contenciosa - Administrativa. Si la sentencia declara la nulidad de la licencia, la autoridad que suspendió los efectos de ésta ordenará la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y decretará la demolición o reconstrucción de lo indebido, según los casos (art. 35 R.D.U.).

Si ya se han terminado las obras que dicha licencia amparaba, el procedimiento a seguir para depurar la irregularidad y restablecer la legalidad alterada es el que regulan los arts. 254 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y art 36 del R.D.U., que remiten a lo dispuesto para la revisión de oficio de los actos administrativos en el art. 109 de la L.P.A.

De acuerdo con lo previsto en el art. 254 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio, la revisión de licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituye manifiestamente una infracción urbanística grave, puede y debe ser adoptada por la Corporación municipal que la otorgó, bien de oficio o a instancia del Gobierno Civil, o solicitud en su caso del Delegado Provincial del MOPU.

En el caso de que la Corporación no adopte en el plazo de un mes, a contar del requerimiento gubernativo, el acuerdo correspondiente, el gobernador dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo que desde ese mismo momento quedará subrogada de oficio en la competencia municipal y podrá poner en marcha el correspondiente procedimiento.

Anulada la Licencia u orden de ejecución, la Corporación Municipal acordará la demolición de las obras realizadas al amparo de dicha licencia, incoará el correspondiente expediente sancionador y adoptará las medidas procedentes.

ARTICULO 12.2.4: OBRAS Y LICENCIAS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Si las obras o licencias recaen sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, el sistema a seguir es el mismo que en los dos apartados anteriores, con dos variantes: si son obras sin o contra licencia, la reacción administrativa es posible sin que juegue el límite temporal del año.

Tampoco la revisión de oficio está sujeta a plazo; ello es consecuencia de la calificación de tales actos como nulos de pleno derecho (art. 255 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio) dada la especial trascendencia de la infracción, calificación que viabiliza la revisión en cualquier momento, de acuerdo con el art. 109 L.P.A. al que se remiten expresamente los art. 255 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y 41 R.D.U.

ARTICULO 12.2.5: SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE OTROS ACTOS Y ACUERDOS.

Los acuerdos municipales que constituyan infracción manifiesta de las Normas Urbanísticas vigentes podrán ser dejados en

suspensión dentro del año siguiente a su notificación o publicación cuando ésta fuera preceptiva, por los órganos y con el procedimiento y efectos que se prevén en el art. 253 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio.

La suspensión puede ir acompañada de la paralización de actividades que vengán realizándose al amparo del acto objeto de la misma y de cuantas medidas sean pertinentes para garantizar la eficacia de las disposiciones vulneradas (art 43 R.D.U.).

Por otra parte, es posible la revisión de oficio por las Corporaciones Locales de todos sus actos y acuerdos en materia de urbanismo. Esta referencia incluye a las propias Licencias que podrán ser anuladas en cualquier momento si adolecen de algún vicio que determine su nulidad de pleno derecho, de acuerdo con el art. 90 L.P.A.

CAPITULO III: INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCION.

ARTICULO 12.3.1: ACTOS CONSTITUTIVOS DE INFRACCION URBANÍSTICA.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley o en las Normas u Ordenanzas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo aparejada la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas en los arts. 248 y siguientes de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores (art. 261 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio) Se considerarán infracciones urbanísticas aquellas conductas antijurídicas, típicas y culpables, que por suponer una vulneración de la normativa contenida en de la Ley 1/1997 de 18 de Junio o en las Normas u Ordenanzas quedan sujetas a sanción conforme a lo determinado en el R.D.U. de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

La infracción puede producirse tanto en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución, como por el hecho de actuar sin la licencia o autorización exigidas o en contra de sus concretas determinaciones (art. 53 R.D.U.), ya que el hecho de contar con ella no exonera sin más de toda responsabilidad.

Son infracciones graves:

- Parcelaciones sobre suelo no edificable.
- Parcelaciones sobre terrenos destinados a equipamiento social.
- Parcelaciones de suelo urbano que contradigan las Normas de Planeamiento o las Ordenanzas.
- Exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida.
- Exceso de alturas.
- Obras prohibidas en edificios catalogados fuera de ordenación.
- Edificación en parcelas inferiores a la mínima edificable.

- Incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí, con las vías públicas y espacios verdes.
- Alteración del uso previsto por las Normas u Ordenanzas para los edificios, locales o dependencias.
- Realización de actos, obras o instalaciones que impidan o perturben el uso público de los terrenos.
- Realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo.
- Parcelaciones que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible.
- Parcelaciones en terrenos que no hayan sido clasificados previamente como suelo urbano.
- Parcelaciones realizadas sin licencia o con licencia manifiestamente ilegal.
- Infracciones de las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas y demás determinaciones que causen perjuicio o pongan en riesgo la normalidad del uso o la salud de los usuarios.
- Realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando este sea preceptivo.
- Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por su carácter.

Son infracciones leves:

- Infracciones de las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas y demás determinaciones que causen perjuicio o pongan en riesgo la normalidad del uso o la salud de los usuarios.
- Realización de actividades sin la preceptiva licencia cuando no constituya una infracción más grave.
- Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por su carácter.
- Construir en las inmediaciones de edificios protegidos o de conjuntos de carácter histórico-artístico, típico o tradicional.

En estos casos y en aquellos en que la calificación inicial de infracción grave deba ceder ante la demostración en el curso del expediente sancionador de la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación a los mismos, serán calificados como infracciones leves.

Las sanciones en cualquier caso, se determinarán en función del beneficio obtenido por el infractor o del daño que se estime inferido por la infracción.

ARTICULO 12.3.2: PERSONAS RESPONSABLES.

Son responsables el promotor, el empresario y el técnico-director de las obras en todos aquellos casos en que la infracción consista en la realización de obras sin licencia o con inobservancia de las condiciones en las que se hubiese obtenido. (Art. 264 del De la Ley 1/1997 de 18 de Junio).

Existe también responsabilidad del facultativo que informe favorablemente el proyecto y de los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del mismo sin el informe técnico previo o en contra del mismo o de la advertencia de ilegalidad que está obligado a formular el secretario en los supuestos de obras que aparezcan amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave.

La responsabilidad de cada uno de estos sujetos lo es a título propio, por lo que las multas que pueden imponérseles tienen carácter independiente entre sí.

ARTICULO 12.3.3: PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES.

El plazo de prescripción para las infracciones graves será de 4 años y para las leves de 1 año a contar desde su comisión, salvo que se trate de actividades que recaigan sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso no están sometidas a plazo de prescripción alguno.

El plazo de prescripción se computará desde la fecha en que la infracción se hubiera cometido, y si esta fuese desconocida, desde el momento en que aparezcan signos externos que la evidencien. Si la infracción deriva de una actividad continuada, la fecha final del cómputo será la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consumara (art. 263 de Ley 1/1997 de 18 de Junio y art. 92 R.D.U.).

En el caso de que la actividad urbanística venga amparada por un acto administrativo ilegal, el plazo de prescripción será el que la Ley 1/1997 de 18 de Junio, por remisión de los art. 109 y 110 L.P.A. establece para la revisión de dicho acto.

ARTICULO 12.3.4: SANCIONES ADMINISTRATIVAS.

La sanción típica es la multa. El principio general que inspira toda la regulación de las sanciones es el de la confiscación total del beneficio ilegal obtenido con la infracción. El art. 55 R.D.U. precisa las circunstancias que agravarán o atenuarán la responsabilidad de los infractores, justificando la imposición de las multas en su grado máximo o mínimo respectivamente.

Agravan la responsabilidad, el hecho de prevalerse de la titularidad de un oficio o cargo público, la utilización de la violencia o soborno, la alteración de los supuestos de hecho y la reincidencia.

Atenúan la responsabilidad la falta de intención de causar un daño tan grave y el proceder por propia iniciativa a repararlo o disminuirlo.

Lo agravan o atenúan, según los casos, el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación y el mayor o menor beneficio obtenido.

En materia de parcelaciones ilegales, a la multa se acompañará la descalificación del suelo, que en ningún caso se considerará solar.

En cuanto al procedimiento sancionador, la Administración que lo instruya aplicará su legislación específica, lo que remite a los arts. 133 y siguientes de la L.P.A.

Además, la comisión de estas infracciones puede dar lugar a responsabilidades, tanto de orden penal como civil.

ARTICULO 12.3.5: LICENCIAS CONCEDIDAS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LAS PRESENTES NN.SS. REGIMEN TRANSITORIO.

1. En todos los municipios, las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas podrán mantener las características de ordenación según la Licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la licencia no esté caducada, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.
- Que los terrenos donde se sitúe la edificación para la que fue concedida licencia no estén incluidos por estas NN.SS. en un polígono o unidad de actuación, en cuyo caso tendrá que ajustarse a las determinaciones derivadas de la delimitación del polígono o unidad de actuación, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos de proyecto en la compensación correspondiente.

2. En el caso de obras paralizadas o de muy lenta ejecución, que hubiere provocado la superación de los plazos concedidos, cuando sea por causas imputables al titular (salvo incoación del expediente de disciplina), el Ayuntamiento instará al titular de la licencia a la inmediata terminación de las obras en el plazo que los servicios técnicos municipales consideren conveniente, considerándole infracción grave la no terminación de las obras en el plazo de prórroga concedido.

En el caso de obras paralizadas por incoación de expediente de disciplina urbanística, la resolución de dicho expediente tendrá en cuenta las determinaciones dadas por estas Normas en materia de alineaciones, a las que tendrá que ajustarse la eventual continuación de las obras, sin perjuicio de las exigencias derivadas de dicho expediente.

3. Las obras en ejecución, objeto de licencias de edificación otorgadas anteriormente a la entrada en vigor de estas Normas, podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que ésta no estuviera caducada.

4. En todos los municipios, las edificaciones con licencia caducada deberán ajustarse, para una eventual solicitud de prórroga de la misma, a las condiciones de ordenación y demás determinaciones dadas por estas Normas.

TÍTULO DECIMOTERCERO PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTICULO 13.1. GESTIÓN DE RESIDUOS

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación en dicha materia, los ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para el sellado de los vertederos incontrolados existentes en el ámbito del Barranco del Poqueira.

2. Cuando los Ayuntamientos estudien el establecimiento de vertederos de inertes en sus respectivos términos municipales,

los mismos estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTICULO 13.2. REDES DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

1. Los Ayuntamientos del Barranco del Poqueira en colaboración con las restantes administraciones promoverán la modernización y renovación de las redes actuales de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas usadas de los núcleos urbanos, en cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, d 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2. Los proyectos técnicos promoverán la adopción de sistemas de gestión mancomunados o supramunicipales cuando ello sea posible, debiendo justificar expresamente la adopción de otras medidas de carácter municipal o individualizadas.

3. Dichos vertidos deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

4. De igual modo será preceptiva la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur para el vertido de fosas sépticas u otros sistemas equivalentes de depuración.

ARTICULO 13.4. PROCEDIMIENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Aquellas Actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en alguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecidos en dicha ley.

ARTICULO 13.5. PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

Las presentes NNSS incluyen el siguiente Programa de Vigilancia y Control Ambiental que tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de las NNSS. En dicho sentido será preceptivo lo siguiente:

- Comprobación de que las actuaciones contienen, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras, correctoras o compensatorias que se definen para esa actuación en Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.
- Velar para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.
- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En

caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento, comunicará a ésta Delegación Provincial tal circunstancia.

- Vigilar para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones que, estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.
- El Ayuntamiento comunicará a ésta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometida al procedimiento de Calificación Ambiental, (tal y como figura en el Art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental). De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de especial protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social y justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc... Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.
En particular:
 - Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas.
 - Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos.
 - El mantenimiento mecánico de la maquinaria se realizará evitando derrames.
 - Los escombros y materiales de las obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.
 - No se verterán a al red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
 - El transporte de tierras y materiales que se derive de la actuación se realizará en condiciones adecuadas, cubiertos con lonas o lienzos, con el fin de impedir la dispersión de partículas de polvo.
 - El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los proceso, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.
 - Si a través de Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento, lo comunicará a ésta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista

ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

ARTICULO 13.6. CODIGO DE BUENAS PRACTICAS AGRARIAS
Las NNSS del Barranco del Poqueira incorporan a su normativa el CODIGO DE BUENAS PRACTICAS AGRARIAS de la Dirección General de la Producción Agraria, como medida de prevención ambiental, por lo que su contenido será de obligado cumplimiento en todo el ámbito del plan.

CRITERIOS DE ASIMILACIÓN A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Primero. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todas las determinaciones del presente Plan han de interpretarse de conformidad con dicha Ley, a cuyo efecto se efectúan las siguientes consideraciones y equivalencias.

Segundo. Los terrenos clasificados en el Plan como suelo no urbanizable protegido en función de su protección integral –*Altas Cumbres de Sierra Nevada y Piornales*-, encuentran encaje en la definición que para esta clase de suelo se contiene en el art. 46.2.a) para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por lo que las determinaciones previstas en el planeamiento general se aplicarán en sus propios términos, conforme al régimen jurídico establecido en el art. 52 de la Ley 7/2002 para esta clase de suelo. En idéntico sentido, los terrenos clasificados en el Plan como suelo no urbanizable protegido en función de su singularidad paisajística –*Espacios forestales naturales o naturalizados, Espacios no boscosos de interés paisajístico y Espacios no boscosos de vegetación natural*-, encuentran encaje en la definición que para esta clase de suelo se contiene en el art. 46.2.c) para el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, por lo que las determinaciones previstas en el Plan se aplicarán en sus propios términos, conforme al régimen jurídico establecido en el art. 52 de la Ley 7/2002 para esta clase de suelo.

En aquellas áreas de suelo no urbanizable que el Plan otorgue la posibilidad de llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, éstos podrán materializarse en las condiciones establecidas por el artículo 52 de la LOUA y por el presente PGOU. En tales supuestos el promotor de la actuación vendrá obligado al pago de la prestación compensatoria a que se refiere el aludido art. 52 de la LOUA, la cual queda fijada para los municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira en el 4% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Tercero. Los terrenos clasificados en el Plan como suelo urbanizable se incluyen en la categoría legal de suelo urbanizable sectorizado del art. 47.b) de la reiterada Ley, y en consecuencia, las determinaciones del planeamiento urbanístico general se aplicarán conforme al régimen legal fijado en el art. 53 de la Ley 7/2002 para esta categoría de suelo. En este sentido cabe

indicar que cada uno de los sectores previstos constituye un área de reparto, no estableciéndose coeficientes tipológicos ni de uso por lo que a todos los efectos son equiparables el aprovechamiento medio de cada área de reparto con su aprovechamiento objetivo.

Cuarto. Los terrenos clasificados en el Plan como suelo urbano incluido en áreas de reforma; los delimitados como unidades de ejecución, o bien, los suelos que tengan las finalidades de tales unidades de ejecución a que se refiere el art. 105 de la Ley 7/2002 y los reflejados así en la documentación gráfica del Plan se incardinan en la categoría de suelo urbano no consolidado del art. 45.2.b), debiendo las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicarse de conformidad con el régimen jurídico establecido en el art. 55.1 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido cabe indicar que cada una de las unidades de ejecución previstas constituye un área de reparto, no estableciéndose coeficientes tipológicos ni de uso por lo que a todos los efectos son equiparables el aprovechamiento medio del área de reparto con su aprovechamiento objetivo.

Quinto. Todos los demás terrenos clasificados en el Plan como suelo urbano en situación normal deben tener la consideración de suelo urbano consolidado en los términos del art. 45.2.a) de la Ley 7/2002, y consiguientemente, las determinaciones del planeamiento urbanístico general deberán aplicarse conforme al régimen jurídico establecido en el art. 56 de dicha Ley.

Sexto. De acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal quedan asimiladas a un Plan General de Ordenación Urbanística.

MEDIDAS AMBIENTALES PARA CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES

CAPÍTULO PRIMERO. EJECUCIÓN DEL VIARIO.

- En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

- Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que puedan ser rebasadas por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.

En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.

- El tránsito peatonal requiere dimensiones -de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeleras, contenedores, cabinas telefónicas, arbolados, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

Por este Motivo, un ancho mínimo de acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si, como es aconsejable, se proyecta arbolado en alcorques ancho de la acera no debe bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.

- El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad. de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.

- La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc., deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al documento de Aprobación Provisional.

CAPÍTULO SEGUNDO. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

- Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

- Antes de la aprobación de los Proyectos de urbanización, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo.

CAPÍTULO TERCERO. RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO.

- Se deberán valorar las ventajas de ejecutar una red separativa para pluviales y residuales. En caso de redes unitarias se impone el correcto dimensionamiento del aliviadero en el vertido a la estación depuradora.

Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

- Todas las actividades e industrias, deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas. Cualquier actividad que supere los límites de vertido y saneamiento establecidas en dicha Ley, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrán tomar muestras.

- La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la EDAR de los polígonos industriales, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su 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 sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

- El Ayuntamiento deberá justificar que la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos del polígono industrial se someterá a lo previsto por el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada y los residuos que tengan la consideración de inertes, les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental y demás normativa de residuos.

- Cualquier residuo tóxico 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 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 333/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 20/86.
- Real Decreto 925/97 de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento anterior.
- 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 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

CAPÍTULO CUARTO. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

Es sobradamente conocido que las energías renovables tienen un menor impacto medioambiental que las diferentes opciones de producción eléctrica. En consecuencia, la implantación de dichas tecnologías, además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles.

La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea

puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.

En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del espectro. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

Proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígonos vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.

Finalmente, la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado *reducido* o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

En relación con el alumbrado urbano dentro del polígono y los sistemas de alumbrado de las instalaciones del mismo, deberá establecerse un sistema de alumbrado que reduzca la contaminación lumínica del polígono, (a través de la elección de lámparas especiales (vapor de sodio) o consumo eléctrico reducido, adopción de medidas de reducción del flujo luminoso, etc.).

CAPÍTULO QUINTO. JARDINERÍA.

Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares autóctonos.

Serán también las Ordenanzas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medio ambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

De igual modo otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Actuaciones previas a la plantación

- Exigir que el suministro venga acompañado de una guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc.
- Replanteo de las zonas ajardinadas o a plantar.
- Contratar empresas de jardinería, perfectamente con SGMA implantado.

Actuaciones durante las plantaciones

- Realizar la plantación de árboles y arbustos durante la parada vegetativa.
- Evitar la plantación en suelos helados o encharcados, en caso de fuertes vientos o temperaturas muy elevadas.
- Hacer el hoyo tan ancho y profundo como la raíz del cepellón.
- Extraer la planta del contenedor o del cepellón en el mismo momento de la plantación.
- No arrastrar ni girar la planta una vez está colocada.
- Regar con frecuencia, preferentemente a primera hora de la mañana y última de la tarde.
- Apuntalar los pies para evitar daños por causa del viento.

Durante las operaciones de mantenimiento

- Mejorar la eficacia de la fertilización con dosificaciones adecuadas.
- Evitar la fertilización si hay riesgos de lluvias o tormentas.
- Evitar la utilización de formas amoniacales o nítricas, procurando fertilizantes de liberación lenta, como formulaciones de urea polimerizada, compost y desechos nitrogenados.
- Adecuar el riego a las necesidades de las distintas plantas.
- Utilizar tutores.

CAPÍTULO SEXTO. PARÁMETROS REGULADORES

La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones máximas de parcela no superiores al 60%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos. Estas condiciones facilitan además el cumplimiento de los recomidos de evacuación exigidos por la NBE-CPI/96.

El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera de fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario. La posibilidad de grandes superficies comerciales, de comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Ordenanzas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

CAPÍTULO SEPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones debe orientarse a la consecución de soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con él, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles ten-noestables reforzados con fibra de vidrio, ten-noplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.

Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

CAPÍTULO OCTAVO. ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables, de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.

CAPÍTULO NOVENO. MATERIALES.

La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento y adecuación de los edificios y en su gasto energético.

También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes que intervienen en la construcción para potenciar la utilización de materiales reciclados.

De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

Por todo ello, se favorecerá la utilización de:

- Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo)

- Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
- Materiales locales Maderas con certificado forestal
- Productos con etiquetado ecológico.

No se utilizarán:

- Compuestos de CFC, CHCL
- Productos clorados
- Componentes tóxicos
- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible
- Compuestos de amianto

CAPÍTULO DECIMO. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación, "cuando así se imponga por el Plan de Ordenación".

Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo misi-no ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.

CAPÍTULO UNDÉCIMO. REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN.

Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.

Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.

Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.

En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:

- Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos
- La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria Neumáticos usados
- Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan

Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.

Finalmente, para control de] polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

CAPÍTULO DUODÉCIMO. ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:

- Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
- Programar las operaciones para entre otros fines, minimizar el tiempo de desprotección y pérdida de suelo.
- Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados. Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.
- Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en cambio, cintas plásticas señalizadoras).
- Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles que deben conservarse una vez arrancados.
- Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.)
- Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino. Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos
- Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen
- Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.
- Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
- Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo. En concreto, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y, consiguientemente, los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento
- Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines
- Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acoplará para su utilización posterior.

- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Riesgo sistemático para control del polvo.
- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento. Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/ orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.
- Iniciar la plantación durante la fase de urbanización primaria para dar tiempo a su crecimiento y aclimatación, consiguiendo antes su tamaño y forma definitiva.
- El tráfico de maquinaria pesada que se produce en la fase de construcción de polígonos industriales, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando para ello trazados que las circunvalen y contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las citadas poblaciones, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES A TENER EN CUENTA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES.

Consideraciones iniciales

Para ejecutar correctamente las obras de urbanización, según criterios técnicos y ambientales, será preciso contar con:

- Proyecto de Urbanización.
- Estudio de seguridad y salud.
- Planificación.
- Adoptar las medidas protectoras y correctoras incluidas en la Declaración de Impacto ambiental o las que la protección del medio ambiente requiera.
- Empresas constructoras sensibilizadas con los problemas medioambientales o, preferiblemente, que cuenten con un Sistema de Gestión Medioambiental.

Aspectos medioambientales asociados al funcionamiento del Polígono

Las actividades de mantenimiento y conservación permiten, básicamente:

- Prolongar la vida útil de las edificaciones, infraestructuras, equipos mecánicos e instalaciones, jardinería y mobiliario urbano.
- Evitar impactos medioambientales derivados de un funcionamiento incorrecto.
- Evitar la degradación del espacio productivo por falta de conservación y mantenimiento.
- Intervenir antes de que el coste de la reparación o de la corrección de la avería o, en su caso, del Impacto sea demasiado elevado.
- Evitar consumos inútiles de energía, agua, etc.
- Minimizar costos.

Para ello se imponen controles periódicos de las redes, equipos mecánicos e instalaciones:

Red de abastecimiento de agua

- Se dispondrá de un plano de la red realmente instalada con señalización de sectores, identificados todos los elementos de la instalación.
- Cuando se efectúe cualquier reparación, se aislará y vaciará previamente el sector donde se sitúe la avería, cerrando las llaves de paso que lo definen y abriendo las de los desagües. Efectuada la reparación se procederá a su limpieza.
- Cada dos años se realizará un examen de la red para detectar y eliminar posibles fugas, actuando por sectores según el siguiente proceso.
 - Se cerrarán todas las llaves de paso que definen un sector excepto una, instalando un medidor de caudal en el punto en el que el sector quede conectado al resto de la red.
 - La medición del caudal en dicho punto se efectuará en la hora de menor consumo.
 - Si el caudal del medidor fuese superior al previsible en función de los consumos conocidos se rastreará con un detector de fugas.
 - Se repararán las averías encontradas, limpiando y desinfectando el sector.
 - Transcurridos quince años de la primera instalación, se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidos en el interior de las conducciones.

- Será necesario un estudio de la red siempre que se produzcan modificaciones del siguiente alcance.
 - Incremento del consumo sobre el previsto en más de un 10%
 - Variación de la presión que produzca una caída de la cota piezométrica disponible por debajo de la mínima calculada
 - Disminución del caudal de alimentación disponible superior al 10% del previsto
- Una vez al año se limpiarán las arquetas, accionando las llaves y válvulas comprobando el funcionamiento de los mecanismos. Si se observan fugas o averías se realizarán las reparaciones precisas y se repondrán los elementos deteriorados.
- Una vez al año se comprobará el funcionamiento los hidratantes, realizando las reparaciones o reposiciones necesarias.

Red de alcantarillado

- Se dispondrá de un plano de la red realmente instalada con señalización de sectores, identificados todos los elementos complementarios de la red: pozos, sumideros, acometidas, cámaras de descarga, aliviaderos, etc.
- Se ampliarán cada tres meses los imbornables y sumideros, reponiendo los elementos de cubrición en caso de rotura o falta.
- Se reconocerán cada seis meses los elementos de pozos de registro o resalto reponiéndolos en caso de rotura o falta.

- Cada dos años se realizará un examen de la red para detectar y eliminar posibles fugas, vertiendo agua en los sumideros y pozos de registro de cabecera o, mediante cámara de descarga si existiesen, y verificando el paso correcto de los pozos aguas abajo. También se comprobarán juntas.
- Si se observan fugas o averías se realizarán las reparaciones precisas.

Red de alumbrado público

- Se dispondrá de un plano de la estación realmente ejecutada con identificación de todos los elementos de la misma.
- Se efectuará una limpieza cada año de lámparas y luminarias.
- Las lámparas se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos.
- Durante los trabajos de limpieza y mantenimiento, estos se realizarán sin tensión en las líneas, verificándose esta circunstancia con un comprobador de tensión.

Estación depuradora

- Se dispondrá de un plano de la estación realmente ejecutada con identificación de todos los elementos de la misma: Equipos e instalaciones.
- Cada año se someterán a diferentes revisiones cada uno de los equipos que constituyen la depuradora.
- Se corregirán y repondrán piezas y sistemas de control. Se limpiarán rejillas, cintas, reactores, etc.

Jardinería

- Inventar los árboles plantados ya que muchas plagas y enfermedades son específicas de ciertas especies.
- Entre las labores a realizar figuran:
 - Fertilización de los árboles en otoño, época en la que los sistemas radiculares están desarrollándose afectivamente.
 - Fertilización de tapizantes cespitosos.
 - Poda para renovación de ramas envejecidas, creación de nuevas ramas, reducción de necesidades de riego, etc. evitando también problemas de accidentes por roturas.
- Los tratamientos fitosanitarios para el césped deben tener en cuenta las recomendaciones de los distribuidores o fabricantes en lo que a mezcla, aplicación y calibrado se refiere.

Se contratará personal especializado en productos fitosanitarios para evitar los posibles impactos ambientales derivados de las deficiencias en los métodos de aplicación, condiciones inadecuadas para su almacenamiento

Protección contra incendios

Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

Niveles de ruido

Se habrá de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire, en cuanto los niveles equivalentes.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

Entre las medidas previstas en estas Normas Subsidiarias del Barranco del Poqueira para la adecuada protección del patrimonio de interés histórico, arqueológico, arquitectónico, etnológico y urbanístico así como del medio ambiente urbano y el paisaje rural de los municipios de Bubión, Capileira y Pampaneira, uno de los principales instrumentos es el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural. Este documento no sólo supone una relación de bienes que deben ser conservados, sino que constituye la singularización sobre los bienes incluidos en él de una normativa específica para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora, cuyas determinaciones específicas prevalecen sobre el resto de documentos que integran el Plan.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa estas Normas Subsidiarias clasifica los bienes en distintos niveles de protección que han sido establecidos atendiendo a sus valores genéricos: históricos, artísticos, arquitectónicos, espaciales, tipológicos, ambientales, etnológicos, etc. No obstante, en cada una de las fichas se precisan las condiciones particulares de ordenación de cada elemento. Concretamente se fijan unas intervenciones previstas, que vienen a

concretar las que con carácter genérico les asigna su nivel de protección. Además se indican los usos recomendados para la adecuada puesta en valor de los elementos catalogados. Estos aspectos se desarrollan y regulan en las Normas Urbanísticas de Protección contenidas en la Normativa de estas Normas Subsidiarias.

NIVELES DE PROTECCIÓN

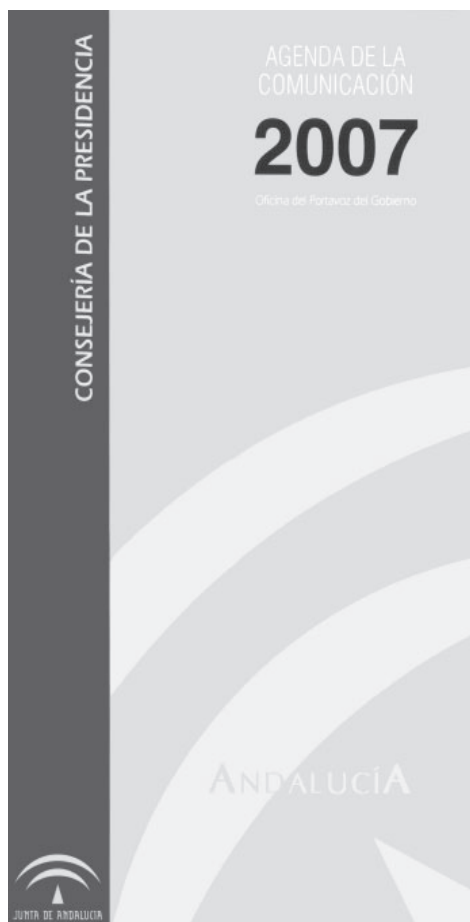
Atendiendo a los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, ambientales o etnológicos del patrimonio del territorio del Barranco del Poqueira, los elementos incluidos en esta sección del Catálogo se han clasificado en cuatro niveles de protección:

Nivel 1. Protección Monumental

Este nivel se ha asignado a los bienes inmuebles declarados o propuestos como Bienes de Interés Cultural. Se trata de aquellos elementos del patrimonio que de manera inequívoca requieren una mayor protección por poseer un notable interés histórico, arquitectónico, arqueológico o etnográfico. Con esta condición (BIC) los bienes adquieren un valor singular y de esta manera se establecen las fórmulas necesarias para garantizar su íntegra conservación y permitir su disfrute y acrecentamiento. Los tipos de obras permitidas genéricamente para este nivel son las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración. Se trata por tanto de los elementos más

PUBLICACIONES

**Título: AGENDA DE LA COMUNICACIÓN
DE ANDALUCÍA 2007**



CONTENIDO:

- Medios de Comunicación en Andalucía
- Empresas de Comunicación y de Publicidad
- Teléfonos de Información al Ciudadano
- Junta de Andalucía. Consejo de Gobierno
- Junta de Andalucía. Parlamento. TSJA
- Organismos del Gobierno de la Nación
Consulados en Andalucía
- Puntos de Interés Social
- Diputaciones, Ayuntamientos y Mancomunidades
- Organizaciones Políticas
- Organizaciones Sindicales
- Corporaciones y Asociaciones Empresariales
- Asociaciones de Prensa, Entidades de Comunicación
Audiovisual y Asociaciones de Publicidad
- Universidades de Andalucía
- Índice Onomástico
- Formato: 120 x 220
- N.º de páginas: 420

Realización: Oficina del Portavoz del Gobierno

Edita y Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

P.V.P.: 5,50 € (IVA incluido)

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 - SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo.

**NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
PARA EL AÑO 2007**

1. SUSCRIPCIONES

- 1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA**. Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

2. PLAZOS DE SUSCRIPCION

- 2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

3. TARIFAS

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2007 es de 160,86 €.

4. FORMA DE PAGO

- 4.1. El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.
- 4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

5. ENVIO DE EJEMPLARES

- 5.1. **El envío**, por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA**, de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**, comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.
- 5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada**.

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:

ALMERÍA:

- *LUAL PICASSO, Reyes Católicos, núm. 17*
- *CRUZ GRANDE, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, Las Lisas, núm. 1 (Cuevas del Almanzora)*

CÁDIZ:

- *QUÓRUM LIBROS, S.A.L., Ancha, núm. 27*

CÓRDOBA:

- *LUQUE LIBROS, S.L., Cruz Conde, núm. 19*

GRANADA:

- *BABEL, San Juan de Dios, núm.20 y Emperatriz Eugenia, núm.6*
- *VELÁZQUEZ, Plaza de la Universidad, s/n*

HUELVA:

- *LIBRERÍA CIENTÍFICO-TÉCNICA, La Paz, núm. 6*

JAÉN:

- *LIBRERÍA DON LIBRO, San Joaquín, núm.1*
- *LIBRERÍA ORTIZ, Doctor Eduardo García-Triviño López, núm.3*

MÁLAGA:

- *LIBRERÍA LOGOS, Duquesa de Parcent, núm. 10*

SEVILLA:

- *AL-ANDALUS, Roldana, núm. 4*
- *CÉFIRO, Virgen de los Buenos Libros, núm. 1*
- *GUERRERO, García de Vinuesa, núm. 35*

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63