

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo del Plan General de Ordenación Urbanística de Benatae (Jaén).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Benatae, Jaén.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 6149.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 8 de Abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-038/11 BENATAE, Plan General de Ordenación Urbanística de Benatae (Jaén) (Anexo I).

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

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN DE 8 DE ABRIL DE 2014, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-038/11 BENATAE, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Benatae, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Benatae, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Benatae, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha 20 de mayo de 2009. Habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP y en un diario de difusión provincial según informe del Secretario General del 13 de Junio de 2013. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento Aprobó Provisionalmente el PGOU, con fecha de 9 de Septiembre de 2013, elevándose a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

Segundo. Que tras los trámites oportunos, y por Resolución del 5 de noviembre de 2013 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, se suspendió la Aprobación Definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU de Benatae, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, y expresadas en dicha Resolución.

Tercero. Que el Ayuntamiento presenta en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente en Jaén, nuevamente para su Aprobación Definitiva, el expediente del PGOU de Benatae, acompañando la documentación exigida tras los correspondientes acuerdos del Pleno, de fechas de 30 de enero 2014 (con exposición pública), 25 de febrero de 2014 y 4 de marzo de 2014.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley. Asimismo, no han sido aportados en el expediente, la ratificación de los informes sectoriales de carácter preceptivo, en esta última fase, y solo se aporta el de Evaluación Ambiental.

Tercero. La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de noviembre de 2013, menciona en sus Fundamentos de Derecho, las deficiencias sustanciales encontradas, indicando al Ayuntamiento que elaborase un nuevo documento técnico que integrase los contenidos pretendidos debidamente subsanados. En el documento presentado, la mayoría de ellas han sido subsanadas en la forma expresada a continuación, quedando algunas de ellas aún pendientes.

De este modo, se da cumplimiento a la exigencia de eliminar la utilización de espacios bajo cubierta, tipología impropia de la zona, y se hace una regulación de altura y número de plantas por manzanas acorde con la realidad, disminuyendo la altura libre de planta. Y en cuanto al requerimiento de establecer la Media Dotacional en Suelo Urbano, no es de aplicación al haberse procedido a su Aprobación Inicial con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se establece el sistema de gestión y la forma de ejecución, así como el modo de obtención de terrenos para el Sistema General propuesto SG-EL1. El informe de Valoración Ambiental exige unas condiciones de ordenación del espacio libre que habrán de incorporarse en la normativa, así: «en las zonas del sistema general donde las pendientes superen el 12%, se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y en los que se introducirán especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies, se propone la utilización de encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero,... Los usos admitidos y su ocupación total se restringirán al máximo y se ajustarán a las características de los mismos (debiendo delimitarse en la normativa), además se prohibirán los aparcamientos bajo dichos espacios. En pendientes superiores al 20%, se prohibirán los usos edificatorios.»

- Respecto a las dos manzanas situadas al sureste y colindantes con la calle Rambla Peñalta y su prolongación en la carretera de Puente Honda, que se exigía en la Resolución que deberían incorporarse como Suelo Urbano No consolidado, se aporta justificación en el expediente del grado de consolidación, así como certificado del municipal en el que consta que tienen todos los servicios urbanísticos y reúnen los requisitos del artículo 45.1 de la LOUA para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado.

- En cuanto al sector SUNC-S1, que la Resolución exigía ampliarlo hacia el norte para englobar el terreno que se pretende clasificar directamente con categoría de SUC, se propone la delimitación de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado para ambos ámbitos.

- En el sector SUNC-A2 propuesto, se da cumplimiento a la exigencia de la Resolución de cumplir con los estándares obligatorios en la LOUA. Y además de la zona verde prevista, se incorpora una parcela de uso dotacional. Igual ocurre para el SUNC-A1, pues se hace reserva de suelo para dotaciones de Interés Público y Social y para aparcamientos, así como la Reserva de suelo para Vivienda Protegida establecida en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

- En Suelo No Urbanizable, con carácter general se da cumplimiento a lo exigido en la Resolución mediante la nueva regulación del artículo 207, ahora 208, pues se regulan de nuevo las condiciones para evitar la formación de nuevos asentamientos. En este mismo artículo, se establece la prohibición de parcelaciones urbanísticas y se regulan las segregaciones según lo dispuesto en el artículo 52 y 68.2 de la LOUA

Por último, y para dar cumplimiento al informe de Valoración Ambiental se deberá eliminar del documento del Plan las prescripciones sobre contaminación lumínica del plano C.0.1.2. y del artículo 232 (antes 234), así como los objetivos de calidad acústica de la zona tipo G en el plano C.0.1.1. Del mismo modo, se incluirán la protección del LIC ES6160008 en el enclave del «Cuarto del Madroño».

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a), 33.2.b) y 36.2.a.1.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente:

## R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU de Benatae, ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente Planeamiento Municipal, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias:

- En el artículo 122 que regula el Sistema General de espacios libres SG-EL1 se incorporará el siguiente texto: «las pendientes que superen el 12%, se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y en los que se introducirán especies arbóreas y arbustivas autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies, se propone la utilización de encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero,... Los usos admitidos y su ocupación total se restringirán al máximo y se ajustarán a las características de los mismos (debiendo delimitarse en la normativa), además se prohibirán los aparcamientos bajo dichos espacios. En pendientes superiores al 20%, se prohibirán los usos edificatorios.»

- Se deberá eliminar del documento del Plan las prescripciones sobre contaminación lumínica del plano C.0.1.2. y del artículo 232 (antes 234), así como los objetivos de calidad acústica de la zona tipo G en el plano C.0.1.1. Del mismo modo, se incluirán la protección del LIC ES6160008 en el enclave del «Cuarto del Madroño».

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de Febrero, 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. En Jaén, 8 de abril de 2014, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Julio Millán Muñoz.

## ANEXO II

### CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I

#### Naturaleza, alcance y vigencia del Plan

##### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Este documento constituye la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) de Benatae y determina el régimen jurídico urbanístico correspondiente del suelo de su término municipal.

2. Las normas sectoriales citadas en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación mientras se encuentren en vigor y, en caso de que se modifiquen o deroguen, se estará a lo que determinen las disposiciones que lo hagan.

Artículo 2. Entrada en vigor y vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor tras la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el boletín oficial que corresponda junto con el articulado de sus Normas Urbanísticas.

2. La vigencia del PGOU es indefinida sin perjuicio de sus posibles innovaciones posteriores (artículo 35.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía –en adelante, LOUA–).

Artículo 3. Revisiones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural establecida en él. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Se procederá a la revisión total o parcial del PGOU cuando se dé al menos una de las siguientes circunstancias:

a) Que se cumplan diez años de su vigencia.

b) Que el censo de población del término municipal llegue a mil (1.000) habitantes.

c) Que el ochenta por ciento (80%) del suelo incluido en las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitados en el conjunto del municipio haya sido desarrollado urbanísticamente conforme a las previsiones del presente PGOU. A tal efecto, se entenderá que un área o sector está desarrollado cuando se apruebe definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización.

d) Cuando, tras la aprobación definitiva de un Plan de Ordenación Intermunicipal que afecte al término municipal, se considere necesaria la adaptación del PGOU a las determinaciones de éste. A tal fin se valorará el grado de alteración inducida sobre la ordenación establecida por el PGOU.

3. Las revisiones del PGOU se harán con arreglo a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento dadas en el artículo 36.2 de la LOUA.

Artículo 4 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento y siempre estará motivada y justificadamente.

3. El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar en cualquier momento versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para la adecuada comprensión del estado actual del planeamiento.

4. Las innovaciones del PGOU se harán con arreglo a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento dadas en el art. 36.2 de la LOUA.

## CAPÍTULO II

### Contenido e interpretación

Artículo 5. Contenido.

Los documentos que integran este PGOU de Benatae y que definen su alcance normativo son: (1) Información, análisis y diagnóstico, (2) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación, (3) Planos, (4) Normas urbanísticas (5) Catálogo de elementos protegidos y (6) Estudio de impacto ambiental.

Artículo 6. Interpretación y orden de prelación de documentos del Plan.

1. Para la interpretación de los documentos tendrá primacía la parte escrita sobre la de carácter gráfico.

2. Las posibles contradicciones entre documentos escritos se resolverán a favor de los enunciados más restrictivos salvo que otras interpretaciones no sean contrarias a los intereses públicos.

3. Las contradicciones que pudieran existir entre documentos gráficos se resolverán a favor de lo expresado en el plano de mejor escala y mayor detalle.

## CAPÍTULO III

## Determinaciones del PGOU que tienen carácter estructural del mismo

## Artículo 7. Determinaciones estructurales del PGOU.

Tienen carácter estructural las siguientes determinaciones del PGOU:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.
- b) Las disposiciones que garantizan la reserva de suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previstas en el mismo Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
- d) Los usos, densidades y edificabilidades globales asignados a las distintas zonas del suelo urbano y a los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable.
- f) La delimitación de los ámbitos que son objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural; asimismo, lo son las determinaciones de protección adoptadas al efecto y
- g) La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, así como la identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.

## TÍTULO II

## DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## CAPÍTULO I

## Instrumentos de desarrollo de la ordenación urbanística

## Artículo 8 Planes parciales de ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto (artículo 13.1 de la LOUA):

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten con alguno de los objetivos indicados en el apartado anterior de este artículo contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 13.3 de la LOUA. Estos planes desarrollarán de forma integral las previsiones del PGOU en sus correspondientes ámbitos geográficos y, para ello, contendrán una ordenación detallada de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación será el indicado en los artículos 31 a 33 de la LOUA.

4. En la formulación del plan parcial quedará acreditada tanto la existencia de recursos hídricos como la existencia como la ausencia de impacto negativo sobre ellos recursos hídricos.

5. Asimismo, se preverá el transporte de las aguas residuales generadas hasta la estación depuradora.

## Artículo 9. Planes especiales.

1. Se podrán redactar, tramitar, aprobar y ejecutar Planes Especiales con cualquiera de las estas finalidades (artículo 14.1 de la LOUA):

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

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

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

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

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

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

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

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Para el desarrollo del PGOU, los planes especiales que se redacten podrán tener cualquiera de las finalidades dichas en el punto anterior.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y se redactarán con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen (artículo 14.4 de la LOUA). Cuando su fin sea establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes valorarán y justificarán de forma expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir al Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura ni a este PGOU en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

6. El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación definitiva de los planes especiales será el indicado en los artículo 31 a 33 de la LOUA.

#### Artículo 10 Estudios de detalle.

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

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

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

2. De manera justificada, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción previa de un Estudio de Detalle para regular la solicitud de una licencia de edificación en suelo urbano si considera que la actuación es de suficiente importancia.

3. En ningún caso, los Estudios de Detalle pueden:

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

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

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

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

4. El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación definitiva de los planes especiales será el indicado en los artículo 31 a 33 de la LOUA.

#### Artículo 11. Ordenanzas municipales de edificación y Ordenanzas municipales de urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la LOUA, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística (artículo 23 de la LOUA).

2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

4. La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, corresponde al Ayuntamiento y el régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora del régimen local.

## CAPÍTULO II

### Normas sobre la ejecución de la planificación urbanística

#### Artículo 12. Delimitación de unidades de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. La delimitación de las unidades de ejecución, así como sus eventuales modificaciones, se harán según el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA y de forma que quede garantizada la viabilidad técnica, jurídica y económica del desarrollo urbanístico; asimismo, permitirá el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

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

4. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

5. Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

6. En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 2 de este artículo.

7. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

#### Artículo 13. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los tres sistemas de actuación previstos por la LOUA. Éstos son: expropiación, cooperación y compensación.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. En cualquier caso, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de la LOUA, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente

cuenta la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

4. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

5. El PGOU no fija el sistema de actuación para las unidades de ejecución o sectores que delimita.

#### Artículo 14. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística: (a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares y (b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística correspondiente o, en su caso, de declaración de su no necesidad (artículo 66.3 de la LOUA).

3. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes: (a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles, (b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles, (c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta y (d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos (artículo 67 de la LOUA).

4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución (artículo 68.1 de la LOUA).

5. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas (artículo 68.2 de la LOUA).

6. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de las normas que anteceden.

#### Artículo 15. Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU.

2. Para ello, la reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos (artículo 100.2 de la LOUA): (a) La regularización de las fincas existentes, (b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución, (c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate, (d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares, (e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma y (f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

4. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes: (a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución, (b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

5. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

6. La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

7. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

8. El reparcelación se sustanciará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación que tendrá los documentos especificados en la legislación urbanística aplicable y se tramitará con arreglo a la misma.

Artículo 16. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa (artículo 98.1 de la LOUA).

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (artículo 98.2 de la LOUA).

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios (artículo 98.3 de la LOUA).

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias (artículo 98.4 de la LOUA).

5. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo (artículo 99.1 de la LOUA).

6. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación (artículo 99.2 de la LOUA).

7. Los Proyectos de Urbanización resolverán la conexión de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales existentes, para lo cual verificarán que éstos últimos tienen la suficiente dotación o capacidad.

8. Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, el promotor deberá constituir una garantía equivalente al diez por ciento del coste de las obras según el presupuesto de ejecución material; los Servicios Municipales comprobarán la adecuación de éste a los precios normales en el mercado. Estas garantías se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

9. Como parte del Proyecto de Urbanización, se llevará a la práctica un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación que incluirá las medidas correctoras y protectoras necesarias para minimizar los efectos ambientales que la actuación y sus usos puedan ocasionar. Todas estas medidas serán definidas con suficiente grado de detalle en el Proyecto de Urbanización y el coste de su puesta en práctica incluido en el Presupuesto del mismo.

10. Los Proyectos de Urbanización incluirán un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se produzcan tanto en la fase de ejecución como de explotación. Se encomendará a la dirección facultativa de las obras la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- a) Contaminación y erosión del suelo.
- b) Cambios en la geomorfología y topografía.
- c) Alteración del paisaje.
- d) Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- e) Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- f) Generación de vertidos.
- g) Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- h) Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).

- i) Generación de riesgos naturales y
- j) Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

11. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

12. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.

#### Artículo 17. Proyectos de obras de edificación.

1. Atendiendo a la finalidad de las obras que definen, los proyectos de edificación podrán ser de los tres tipos siguientes: Obras de demolición, Obras de nueva planta y Obras en edificios existentes.

2. Las obras de demolición podrán ser totales o parciales, según resulte el derribo completo o de partes singulares de una edificación. Las que afecten a la totalidad del edificio o a elementos estructurales del mismo, deberán contar con el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente.

3. Las obras de nueva planta se refieren a la construcción de una nueva edificación desde cimientos, ocupe ésta la totalidad de un solar o constituya la ampliación de un edificio ya existente. La ejecución de éstas requiere la previa aprobación del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente.

4. Son obras en edificios existentes las que se realizan en el interior de un edificio existente pudiendo tener por objeto tanto la conservación, consolidación, mejora de sus instalaciones, redistribución interior, restauración, etc. Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para las que sea necesario proyecto con arreglo al artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; el resto de obras tendrán la consideración de «menores».

#### Artículo 18. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquéllas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y/o edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. La relación no exhaustiva de esas otras actuaciones urbanísticas que estarán sujetas a licencia o autorización administrativa, es la siguiente:

- a) Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos y la nueva apertura de caminos agrícolas y rurales.
- c) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
- h) Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
- i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- j) Instalaciones exteriores propias de las actividades de extracción, industriales o de servicios, no incorporadas a un proyecto de edificación.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- n) Vallados de obras y solares.
- ñ) Sondeos de terrenos y ejecución de pozos.

- o) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.
- p) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros comunitarios al aire libre.
- q) Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- r) Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- s) Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos y
- t) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

#### Artículo 19. Proyectos de actividades e instalaciones.

Son proyectos de actividades e instalaciones los documentos técnicos que definen, total o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria y/o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada, comprendiendo tanto los de nueva ejecución como los de reforma o mejora de los existentes.

### TÍTULO III

#### INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 20. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

El Ayuntamiento debe constituir, mantener y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo con los siguientes fines:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### Artículo 21. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.
- e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

#### Artículo 22. Reservas de terrenos.

1. El Ayuntamiento podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del patrimonio público de suelo por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el apartado anterior comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el «Boletín Oficial de la Provincia».

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA en favor del Ayuntamiento.

3. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualquier actuación en los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en las reservas establecidas conforme a los apartados anteriores requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular,

para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del instrumento de planeamiento general.

Artículo 23. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente del Ayuntamiento.

c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público o social.

2. Los ingresos y los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 24. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública si se dan los requisitos establecidos en ésta.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

Artículo 25. Delimitación de áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por aquél.

2. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

3. La delimitación de las áreas a que se refiere este artículo se hará por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

4. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 26. Disposiciones para garantizar la disponibilidad de suelo suficiente para la construcción de viviendas de protección pública.

1. En cada área o sector con uso residencial, se reservarán terrenos equivalentes al treinta por ciento de edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector correspondientes las reservas de terrenos para viviendas de protección pública que, de conformidad con la LOUA, hubiera que realizar.

3. El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio al Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección pública.

## TÍTULO IV

## LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

## Artículo 27. Actos sujetos a licencia.

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

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere el artículo 14 de estas Normas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración expresa de no necesidad de la licencia.

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

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

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

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

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

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

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio (artículo 169.2 de la LOUA).

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución de obras de ejecución y mejora a las que se refiere el artículo 158 de la LOUA.

4. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local (artículo 169.4 de la LOUA).

5. Los actos a que se refiere apartado 1 de este artículo que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística (artículo 170.1 de la LOUA).

6. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos: (a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística y (b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales cuyo ámbito comprenda más de un término municipal (artículo 170.2 de la LOUA).

7. Tampoco están sujetos a licencia urbanística los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al Ayuntamiento para que, en el plazo de un mes, comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación (artículo 70.3 de la LOUA).

8. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

## Artículo 28. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

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

Artículo 29. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las reglas establecidas en el artículo 172 de la LOUA y en los artículos 11 y siguientes del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 30. Eficacia temporal, caducidad y suspensión de licencias urbanísticas.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas (artículo 173.1 de la LOUA).

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga (artículo 173.2 de la LOUA).

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

Artículo 31. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

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

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

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

Artículo 32. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga (artículo 175.1 de la LOUA).

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización (artículo 175.2 de la LOUA).

Artículo 33. Particularidades de las licencias de parcelación.

1. Las segregaciones de fincas rústicas están sujetas a previa declaración municipal de la no necesidad de licencia municipal de parcelación, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas para el suelo no urbanizable y demás disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en estas Normas Urbanísticas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un documento con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:1.000 en los que aparezcan identificadas las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas no aprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las fincas.

4. Requiere licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada, además de autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para los usos permitidos en la categoría correspondiente del suelo no urbanizable.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que se hubiera lugar sin la parcelación realizada no resultase legalizable.

#### Artículo 34. Particularidades de las licencias de urbanización.

1. Todas las obras de urbanización a las que se refieren las presentes Normas Urbanísticas requiere aprobación previa o licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas como consecuencia de los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un Proyecto de Urbanización y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de obras de edificación.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha acta.

5. La concesión de licencias de obras de urbanización requiere además: (a) El nombramiento de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras y (b) La liquidación y abono de las tasas municipales por licencia o autorización para la realización de las obras.

#### Artículo 35. Particularidades de las licencias de obras de edificación.

1. Todas las obras de edificación a las que se refiere el artículo 17 de las presentes Normas Urbanísticas requieren licencia urbanística.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, volumétricas y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al sector o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) En su caso, que la unidad de ejecución en la que esté incluida la parcela cuente con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas, pudiendo en tal caso exigir al promotor garantía previa suficiente.

d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas en razón de los regímenes especiales de protección o vinculación que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Nombramiento de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico. En tal caso, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras tras la presentación y aprobación del proyecto de ejecución completo.

4. El plazo de validez de estas licencias será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

5. Con carácter general, se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

#### Artículo 36. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 18 de las presentes Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, sin perjuicio de otras autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles. La licencia se tramitará con arreglo a las disposiciones del presente Capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. La concesión de licencias de obras de urbanización requiere además:

a) Nombramiento de técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras para integrar la dirección facultativa de las obras.

b) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia o autorización para la realización de las obras.

#### Artículo 37. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Requieren licencia de instalación para actividades la realización de los actos contemplados en el artículo 19 de las presentes Normas Urbanísticas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requieren nueva licencia de instalaciones para actividades.

3. La concesión de licencias de instalaciones para actividades está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Toda actividad minera a cielo abierto o de interior así como las destinadas a la extracción de áridos en cauces o terrazas, deberán contar con las autorizaciones necesarias y someterse, en su caso, al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y en los reglamentos que la desarrollen.

5. Tanto en las actividades industriales como las turísticas y recreativas, deberán contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la citada Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y en los reglamentos que la desarrollen.

6. Para prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente, se hará uso del instrumento de prevención y control ambiental que resulte adecuado en función de la naturaleza de la actividad o instalación de la que se trate. Los instrumentos citados son los relacionados en el artículo 16.1 de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

#### Artículo 38. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico.

2. Está sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones construidas como obras de nueva planta y reestructuración y la de los locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras de que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios, cuando no constasen previamente.

c) Terminación total o parcial según el caso de las obras de urbanización correspondientes que se hubieren acometido simultáneamente con la edificación.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales que correspondan por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes que se reducirá a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.

5. La licencia de ocupación se otorgará por resolución de la Alcaldía.

6. La licencia de ocupación es requisito necesario e indispensable para la contratación de los suministros de energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

7. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye una infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio afectado.

#### Artículo 39. Licencias de apertura de actividades.

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de locales o instalaciones, previa la comprobación de que se ajustan a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura:

a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y reestructuración que se destinen a usos pormenorizados distintos del de vivienda, así como de los locales industriales y mercantiles resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales industriales o mercantiles que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número 2 anterior, la concesión de la licencia de apertura requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras emitida por técnico competente cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa. Este requisito será siempre exigido para el desarrollo de actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, para las consideradas como de riesgo especial por el Código Técnico de la Edificación aprobado por el R.D. 314/2006 y también para las que la citada norma establece condiciones particulares.

b) Licencia o permiso de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales o concesiones administrativas aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación total o parcial según el caso y recepción provisional de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número 2 anterior, la concesión de la licencia de apertura requiere la cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las instalaciones de que se trate:

a) Certificación por técnico competente de que las instalaciones se han realizado de acuerdo con las especificaciones del proyecto y con la normativa aplicable.

b) Licencia o permiso de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan cuando no constasen previamente.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

5. En los supuestos contemplados en el apartado c) del número 2 anterior la concesión de la licencia de apertura requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos:

a) Certificado expedido por técnico competente de que el local o edificio se ajusta a la normativa aplicable en razón de la actividad de que se trate.

b) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

6. La licencia de apertura es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

7. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de apertura cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización, ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.

8. Las licencias de apertura serán válidas solamente para el local, edificio o emplazamiento que en ellas se consigne.

9. En ningún local o edificio en el que se desarrollen actividades sujetas a la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a las normas que la desarrollan, se podrá ofrecer espectáculos, diversiones o servicios distintos de aquellos para los que expresamente hubiese sido autorizado en la licencia de apertura, salvo que, con estricta sujeción a las condiciones esenciales de la citada licencia, fuese autorizado por el Delegado del Gobierno la celebración de otros espectáculos o actividades, con carácter extraordinario.

10. La incorporación a un local de instalaciones complementarias o su adaptación para la realización de actividades o la prestación de servicios nuevos, no previstos en la licencia de apertura, requerirá la solicitud, tramitación y concesión de una licencia adicional, en la misma forma que la anterior, y que podrá concederse con los condicionamientos procedentes, siempre que la nueva actividad o servicio sea compatible con la normativa urbanística y con las exigencias de higiene y seguridad pública en relación con los usos previamente autorizados.

11. Podrá revocarse la licencia si varían sustancialmente las características, condiciones, servicios e instalaciones del local de forma que se pongan en peligro la higiene y seguridad pública o de las personas que accedan o presten sus servicios en él. Si las modificaciones no parecen susceptibles de originar estos riesgos y se consideran subsanables o reparables, se suspenderá temporalmente el funcionamiento de la actividad hasta que se remedien las causas que lo motiven.

12. Los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarios para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.

13. Para prevenir o corregir los efectos ambientales negativos se hará uso del instrumento de prevención y control ambiental que resulte adecuado en función de la naturaleza de la actividad o instalación de la que se trate. Los instrumentos citados son los relacionados en el artículo 16.1 de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

#### Artículo 40. Cumplimiento de la legislación sobre el ruido.

1. El Ayuntamiento aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en sus normas de desarrollo en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, las indicadas en el artículo 18.1 de la citada Ley.

2. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables (artículo 20.1 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

3. Para la obtención de licencia de las actividades productoras de ruido y vibraciones así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica sometidas a calificación ambiental, así como las no incluidas en el Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, deberán presentar un estudio acústico con los contenidos señalados en el artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

4. No se podrá autorizar, aprobar o permitir las instalaciones, construcciones, modificaciones, ampliaciones o traslados de emisores acústicos que incumplan lo dispuesto en la normativa sobre materia de ruidos y vibraciones.

#### Artículo 41. Obras ejecutadas sin licencia.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, el Ayuntamiento podrá imponer las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la LOUA.

#### Artículo 42. Actuaciones previas a la ejecución de las obras.

1. Tras el pago de la tasa municipal que corresponda, el titular de la licencia otorgada deberá dirigirse nuevamente al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante haciendo constar en el escrito el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra junto a la documentación acreditativa de la conformidad de éstos. Recibido dicho aviso, en el plazo de quince días los técnicos municipales procederán a fijar la alineación y la rasante o cualquier otra circunstancia relevante a la que deban sujetarse las obras en relación con la vía pública y el ornato exterior de ésta; de este hecho se levantará acta por triplicado.

2. La validez de las alineaciones y rasantes que se fijen será por un plazo de seis meses contados a partir de la fecha del acta citada en el punto anterior.

#### Artículo 43. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a la calle o a espacio público habrá de colocarse una valla de protección con resistencia mecánica suficiente, de al menos dos metros de altura y a una distancia máxima de un metro y medio de la alineación oficial. Para impedir la visibilidad del interior de la obra, la valla será ciega. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo al menos cincuenta centímetros para permitir el paso de peatones por la acera.

2. Cuando por aplicación de las medidas citadas en el punto anterior resultara un ancho libre entre la valla y la alineación oficial del edificio inferior a ochenta centímetros, los Técnicos Municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario, incluso la ocupación parcial de la calzada.

3. La instalación de vallas tendrá carácter provisional mientras duren las obras y serán retiradas inmediatamente después de la finalización de éstas o tras una interrupción de las mismas de más de un mes de duración.

#### Artículo 44. Derribos y apeos.

1. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales que viertan sobre la vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y limpieza que sean pertinentes.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeaer otra contigua, en la solicitud de licencia urbanística se acreditará que tal circunstancia ha sido puesta en conocimiento del propietario de la segunda.

3. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los de las fincas colindantes por si deben adoptarse precauciones especiales

4. En caso de urgencia por peligro inmediato, el propietario de un inmueble podrá disponer en el acto la realización de los apeos u obras necesarios aunque consistan en tornapuntas exteriores que invadan el suelo y/o el vuelo de la vía pública. En este caso se dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras adicionales que éstos estimen necesarios.

5. Se procederá al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como a la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros. Para estos vehículos se establecerán rutas que minimicen el recorrido por los núcleos urbanos.

6. Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento.

7. Se dispondrán contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.

8. Si durante la ejecución de los derribos se detectaran residuos peligrosos, se retirarán por un gestor autorizado de residuos peligrosos con arreglo a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/1988.

9. Tras la demolición se realizará una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos, etc.). Los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón, etc.) podrán ser utilizados como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

10. En la demolición de edificios o instalaciones en los que se hayan realizado actividades industriales se preverá la posible existencia de residuos de carácter peligroso. Para ello, antes de su realización se consultará a la Delegación de Medio Ambiente acerca de la necesidad de redactar un Plan de Gestión de los Residuos en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, todo de acuerdo con la Orden

MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 45. Andamios y maquinaria auxiliar que ocupen la vía pública.

La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de las autorizaciones preceptivas para su funcionamiento.

Artículo 46. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Toda parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otra de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada por técnicos del Ayuntamiento a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector lo advertirá a la persona responsable dejando constancia de dicha advertencia en el acta y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes (artículo 180.1 de la LOUA).

2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas (artículo 180.2 de la LOUA).

3. El documento acreditativo de haber obtenido la licencia urbanística y una copia autorizada del proyecto técnico deberán estar permanentemente en el lugar de las obras a disposición de los agentes municipales.

4. En ningún caso, la comprobación municipal se referirá a aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto en lo referente los aspectos urbanísticos de la obra tales como forma geométrica de ésta, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de la ejecución. No obstante, en el caso de que no esté debidamente acreditada la dirección facultativa de las obras por técnicos competentes, el personal de la inspección podrá ordenar la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos.

Artículo 47. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras (artículo 154.1 de la LOUA).

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o ajeno designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno. Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la LOUA, el plazo de garantía, que será de un a o. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía (artículo 154.2 de la LOUA).

3. Cuando las obras no estén en condiciones de ser recibidas se hará constar en el acta esta circunstancia así como los defectos observados, las medidas para remediarlos y el plazo máximo para ejecutarlas (artículo 154.3 de la LOUA).

4. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por: (a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución o (b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado (artículo 154.4 de la LOUA).

5. Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo de la garantía a que se refiere el apartado 2 (artículo 154.5 de la LOUA).

6. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público (artículo 154.7 de la LOUA).

7. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se formalice la cesión a favor del Ayuntamiento (de manera gratuita y libre de cargas, gravámenes y ocupantes) de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y, en su caso, el diez por ciento del aprovechamiento tipo.

8. Finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde en ese sentido.

9. Si, tras un plazo no superior a tres meses contado desde su terminación y entrega, el promotor no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional de las obras de urbanización.

10. El escrito de solicitud de la recepción será acompañado del certificado final de obra del Director Facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios urbanísticos y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

11. Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de ser atendidos. La recepción definitiva conllevará la cancelación de las garantías prestadas.

#### Artículo 48. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en estas Normas Urbanísticas y en la LOUA.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización (artículo 153.2 de la LOUA).

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos: (a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento y (b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto si el planeamiento urbanístico así lo dispone (artículo 153.3 de la LOUA).

4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios (artículo 153.4 de la LOUA).

5. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará: (a) Con arreglo a lo dispuesto en los estatutos de la entidad urbanística de conservación, (b) En su defecto, a tenor de la que se les haya asignado en la ejecución del sistema de actuación y (c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal (artículo 153.5 de la LOUA).

#### Artículo 49. Deber de conservación de edificaciones.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones (artículo 155.1 de la LOUA).

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación (artículo 155.2 de la LOUA).

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (artículo 155.3 de la LOUA).

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde (artículo 155.4 de la LOUA).

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber (artículo 155.5 de la LOUA).

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer: (a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble y/o (b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias (artículo 155.6 de la LOUA).

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

8. El propietario de cualquier clase de edificación está obligado a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que en ningún caso se resulte comprometida la seguridad pública.

Artículo 50. Deber de conservación de solares.

1. Todos los solares deberán estar cerrados conforme a las condiciones que se fijen en las Ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de dos (2) metros de altura mínima ejecutado de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado.

2. El Ayuntamiento podrá obligar a que se cierren otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de cerrarlos en el plazo de dos (2) meses contados a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

Artículo 51. 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 estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo (artículo 159.1 de la LOUA).

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a las 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 (artículo 159.2 de la LOUA).

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística (artículo 159.3 de la LOUA).

TÍTULO V

REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 52. Clases de usos según su naturaleza.

A efectos de estas Normas Urbanísticas y de las que los planes de desarrollo del PGOU se fijan estas clases de usos:

A) Por la amplitud de su función	a) Usos globales b) Usos pormenorizados
B) Por su adecuación al planeamiento	a) Usos característicos b) Usos admitidos c) Usos admisibles d) Usos prohibidos o no admitidos
C) Por su relación con el planeamiento	a) Usos existentes b) Usos propuestos
D) Por el tipo de propiedad	a) Usos de titularidad pública b) Usos de titularidad privada
E) Por su duración temporal:	a) Usos estables b) Usos provisionales

Artículo 53. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales son los siguientes:

- A) Residencial.
- B) Industrial.
- C) Terciario.
- D) Turístico.
- E) Equipamiento y servicios públicos y
- F) Sistemas generales.

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

	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
A	RESIDENCIAL	Vivienda Residencia comunitaria (asilos, residencias, etc.)
B	INDUSTRIAL	Industria en general Almacenes
C	TERCIARIO	Hospedaje Comercio Oficinas Salas de reunión Espectáculos
D	TURÍSTICO	
D	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	Equipamiento administrativo Equipamiento docente y cultural Equipamiento deportivo Equipamiento sanitario y asistencial Equipamiento social Equipamiento religioso Equipamiento funerario Garajes-aparcamientos de vehículos Servicios propios del automóvil
E	SISTEMAS GENERALES	Sistema general de espacios libres Sistema general de comunicaciones

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

Artículo 54. Usos característicos, admitidos, admisibles y prohibidos o no admitidos.

1. Uso característico es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

2. Uso admitido es aquél distinto del característico cuyo desarrollo legitima el planeamiento urbanístico por no estar sometida su autorización a ningún trámite ambiental o de otra naturaleza.

3. Uso admisible es aquél distinto del característico cuyo ejercicio está permitido por el planeamiento urbanístico si bien su autorización requiere adicionalmente la aprobación de algún trámite ambiental o de otra naturaleza. La admisibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo territorio sino la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

4. Uso prohibido o no admitido es el no permitido en la normativa del PGOU así como aquéllos que, sin estar considerados como incompatibles, superen los umbrales en intensidad o forma de uso establecidos en la legislación.

Artículo 55. Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, en este caso, declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos son los usos que el PGOU asigna a los distintos ámbitos del término municipal.

Artículo 56. Usos de titularidad pública y privada.

1. Usos de titularidad pública son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

2. Usos de titularidad privada son aquéllos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 57. Usos permanentes y provisionales.

1. Usos permanentes son los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

2. Usos provisionales son los que se desarrollan de manera temporal y no precisan obras e instalaciones permanentes que dificulten la ejecución del Plan.

Estos usos se autorizarán en precario y deberán cesar sin derecho a indemnización, ni siquiera por las obras, edificios e instalaciones que haya que demoler cuando se 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 condiciones citadas en el Registro de la Propiedad. La autorización será renovada cada dos años so pena de caducidad.

Artículo 58. Uso urbanístico del subsuelo.

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, u otros que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.

2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

## CAPÍTULO II

### Uso residencial

#### Sección Primera. Uso de vivienda

Artículo 59. Definición y clasificación.

1. Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

2. Se establecen las siguientes categorías de edificios:

a) Vivienda unifamiliar situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro y con acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Vivienda plurifamiliar que forma grupo con otras en un mismo edificio y accesos comunes desde la vía pública.

Artículo 60. Condiciones exteriores.

1. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2. Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tenga fachada de más de seis metros de longitud a una calle, plaza, jardín o patio de manzana.

3. La limitación del apartado anterior no será de aplicación a los solares con seis metros o menos de frente a una vía pública que, estando situados en suelo urbano consolidado, se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad o recogidos en el Catastro en el momento de la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento.

Artículo 61. Condiciones generales de las viviendas.

1. El programa funcional de toda vivienda de nueva construcción incluirá, al menos, las siguientes estancias y dependencias: estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo con lavabo, retrete y ducha.
2. Toda vivienda de nueva construcción cumplirá con las siguientes condiciones higiénicas:
  - a) Los espacios destinados a estancia, cocina o dormitorio tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de huecos practicables de superficie transparente, comunicados con el exterior, a fachada o patio interior.
  - b) Las dimensiones del patio interior serán tales que permitan inscribir en él un círculo de tres (3) metros de diámetro.
  - c) La distancia libre entre suelo y techo no será inferior a dos metros y medio salvo en zonas de vestíbulos, pasillos, despensa y aseos que podrá ser de dos metros y treinta centímetros.
  - d) Los cuartos de baño o aseos que no ventilen de forma directa, lo harán de forma forzada mediante chimenea, o cualquier sistema de conducto que sea efectivo.
3. En el caso de las viviendas de protección oficial se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

#### Sección Segunda. Residencia comunitaria

Artículo 62. Definición.

Corresponde a edificios destinados a alojamientos tales como residencias de estudiantes, hogares de ancianos, etc. pudiendo contar con espacios para actividades complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

Artículo 63. Condiciones generales del uso de residencia comunitaria.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que correspondan en aplicación de las normas sectoriales.
2. Las edificaciones se ajustarán a la normativa propia de la zona, área o sector en la que se levanten.
3. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

### CAPÍTULO III

#### USO INDUSTRIAL Y ALMACENES

##### Sección Primera. La industria en general

Artículo 64. Definición de industria en general.

La actividad industrial, incluso la que se desarrolla en pequeños talleres, consiste en el almacenamiento de materias primas, su manipulación y transformación para la obtención de un producto, eventual envasado de éste, almacén temporal, transporte y distribución.

Artículo 65. Clasificación de las industrias.

1. Con arreglo a las particularidades de la actividad, se establecen las siguientes clases de industrias:
  - A) Industrias que para su autorización precisan del trámite de Calificación ambiental según el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y
  - B) Industrias que para su autorización precisan de otros trámites distintos al de Calificación ambiental según el Anexo I de la citada Ley 7/2007.
2. Con arreglo a la superficie útil del local o agrupación de locales en los que se desarrolla la actividad, se establecen las siguientes categorías de las industrias:
  - I. Las que tienen una superficie construida igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y, al tiempo, una potencia instalada igual o inferior a veinticinco (25) KVA y
  - II. Las que de superficie construida comprendida entre doscientos cincuenta (250) y mil (1.000) metros cuadrados o potencia instalada en máquinas térmicas, eléctricas o hidráulicas entre veinticinco (25) y cien (100) KVA.
  - III. Las que tienen una superficie construida afecta a la industria superior a mil (1.000) metros cuadrados y una potencia instalada en máquinas térmicas, eléctricas o hidráulicas superior a veinticinco (100) KVA.

Artículo 66. Criterios de localización de las industrias.

1. En función de la clase y categoría de las industrias, se establecen los siguientes criterios para su localización.

	Categoría I	Categoría II	Categoría III
Clase A	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en urbano industrial Admisible en suelo urbano terciario Inadmisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable	Inadmisible en suelo urbano residencial Admisible en urbano industrial Admisible en suelo urbano terciario Inadmisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable	Inadmisible en suelo urbano residencial Admisible en urbano industrial Inadmisible en suelo urbano terciario Inadmisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Clase B	Inadmisible en suelo urbano residencial Admisible en urbano industrial Admisible en suelo urbano terciario Inadmisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable	Inadmisible en suelo urbano residencial Admisible en urbano industrial Inadmisible en suelo urbano terciario Inadmisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable	Inadmisible en suelo urbano residencial Inadmisible en suelo urbano industrial Inadmisible en suelo urbano terciario Inadmisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. La autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la citada Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. La autorización de la actividad industrial en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

Artículo 67. Condiciones generales de los locales.

Las condiciones de los locales para almacenes serán las que corresponden a los destinados a la actividad industrial.

Artículo 68. Objetivos de calidad acústica para ruidos y vibraciones.

Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica son los establecidos el artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Artículo 69. Vertido de residuos industriales.

1. Se prohíben los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta, que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa.

2. La autorización administrativa vendrá regulada por la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

3. Los parámetros característicos de la actividad contaminante del vertido de aguas residuales serán los establecidos en la Ordenanza municipal reguladora de los vertidos de aguas residuales no domésticas de origen industrial en vigor desde su publicación en el número 130 del Boletín Oficial de la Provincia de Jaén el día 7 de junio de 2004.

4. Cualquier actividad que supere los valores del apartado anterior deberá adoptar un sistema propio de corrección de sus aguas residuales, pudiendo obligar la autoridad municipal a la instalación de una arqueta de control. Además, toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante y que no pueda ser tratado por la futura estación depuradora de aguas residuales tendrá que efectuar el tratamiento del mismo antes de su evacuación a la red general.

5. No se admiten fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la evacuación a la red municipal.

6. Sin perjuicio de la garantía de su estanqueidad, las balsas de evaporación de residuos de almazaras se ubicarán fuera de la zona de policía de los cauces públicos y a más de quinientos metros de los suelos urbano y urbanizable.

Artículo 70. Condiciones generales de los locales.

1. La superficie ocupada por una industria es la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a su actividad. No se computa la superficie de las oficinas y zona de exposición de venta si éstas

tienen acceso independiente de los locales destinados al trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. La iluminación de los locales en los que los operarios desarrollen su actividad tendrán como mínimo una superficie libre de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos por trabajador. La altura libre mínima será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m) salvo en oficinas y despachos que podrá reducirse a dos metros y medio.

3. La iluminación y la ventilación de los locales serán obligatorias y podrán ser de origen natural o artificial. En el caso de ser artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

4. En todo caso se estará a lo establecido en la siguiente tabla:

ZONA O LUGAR DE TRABAJO	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN (LUX)
Zonas donde se ejecutan las tareas con	
* Exigencias visuales bajas	100
* Exigencias visuales moderadas	200
* Exigencias visuales altas	500
* Exigencias visuales muy altas	1.000
Áreas o locales de uso ocasional	50
Áreas o locales de uso habitual	100
Vía de circulación de uso ocasional	25
Vía de circulación de uso habitual	50

5. El nivel de iluminación de una zona en la que se ejecute una tarea se medirá a la altura donde ésta se realice; en el caso de zonas de uso general a 85 cm del suelo y en el de las vías de circulación a nivel del suelo.

6. Además, de lo anterior, se cumplirá con lo establecido en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo así como en los distintos reglamentos que la desarrollan.

7. Para permitir la toma de muestras individualizadas, en cada parcela de los nuevos polígonos industriales se colocará un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes.

8. El Ayuntamiento es organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de las normas sobre vertidos.

9. Las industrias que necesiten espacios abiertos para fases de su proceso de productivo deberán desarrollarlas en terrenos que no sean visibles desde los viales y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

10. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

11. Se hará un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

## Sección Segunda. Almacenes

### Artículo 71. Definición de almacén.

1. Se entiende por almacenamiento el depósito temporal de productos elaborados previo a su distribución o venta.

2. A los efectos de esta sección, no constituye depósito, el almacenamiento de materias primas ni de mercancías obtenidas en procesos industriales que se depositen en locales anexos a sus puntos de producción.

3. Tampoco constituye depósito el almacenamiento de mercancías en locales anexos a sus puntos de venta siempre que la superficie libre de las áreas destinadas a almacén no supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 72. Clasificación de los almacenes.

1. Con arreglo a las características del producto depositado, se establecen las siguientes clases de almacenes:

A) Almacenes de materias primas o de productos terminados que para su autorización precisan del trámite de Calificación ambiental según el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y

B) Almacenes de materias primas o de productos terminados que para su autorización precisan de otros trámites distintos al de Calificación ambiental según el Anexo I de la citada Ley 7/2007.

2. Con arreglo a la superficie útil del local o agrupación de locales destinados al depósito de productos, se establecen las siguientes categorías de almacenes:

I. Superficie igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y

II. Superficie superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 73. Criterios de localización de los almacenes.

1. En función de la clase y categoría de los almacenes, se establecen los siguientes criterios para su localización

	Categoría I	Categoría II
Clase A	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano terciario No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano terciario No se permite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Clase B	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano terciario No se permite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano terciario No se permite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. En todo caso, la autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. La autorización de almacenes en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

Artículo 74. Condiciones generales de los locales.

Aparte de cumplir con las normas sectoriales que sean de aplicación, estos locales satisfarán también las condiciones dadas en esta normativa para los destinados a la actividad industrial.

#### CAPÍTULO IV

##### Uso terciario

##### Sección Primera. Generalidades

Artículo 75. Definición y clasificación.

1. Corresponde este uso a la prestación de servicios de tipo financiero, administrativo, técnico, incluso manutención y alojamiento temporal, bien sea de forma pública o privada.

2. Se establecen las siguientes categorías de usos terciarios:

a) Hospedaje.

b) Comercio.

c) Oficinas.

d) Salas de reunión y

e) Espectáculos.

##### Sección Segunda. Uso de hospedaje

Artículo 76. Definición.

Es en la actividad desarrollada en edificios destinados a alojamientos comunitarios y temporales para transeúntes en todos los tipos contemplados en el artículo 40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Artículo 77. Criterios de localización de los establecimientos para hospedaje.

En función de la clasificación del suelo, se establecen los siguientes criterios para su localización:

- A) Se permite en suelo urbano con uso característico residencial.
- B) No se permite en suelo urbano con uso característico industrial.
- C) Se permite en suelo urbano con uso característico terciario.
- D) No se permite en suelo urbanizable.
- E) Es admisible en suelo no urbanizable previa la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

Artículo 78. Condiciones generales del uso de hospedaje.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que fueren de aplicación por las normas sectoriales además de las fijadas por el uso de vivienda.
2. La edificación se ajustará a la normativa propia de la manzana y/o alineación en la que se sitúe.
3. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.
4. Contarán con instalaciones precisas para evitar al vecindario y viandantes molestias por olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

### Sección Tercera. Uso comercial

Artículo 79. Definición.

1. Es el que se desarrolla en locales al servicio del público en general destinados a la compraventa al por menor y por mayor y/o a la permuta de mercancías comprendidas en los siguientes grupos:
  - a) Alimentación.
  - b) Vestido, calzado y tocado.
  - c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
  - d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
  - e) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
  - f) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música y
  - g) Varios.
2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre en la que predomine la parte comercial.
3. Se incluirá además por el fin que tiene, el servicio público de transporte de viajeros y mercancías.

Artículo 80. Criterios de localización de los establecimientos para comercio.

En función de la clasificación del suelo, se establecen los siguientes criterios para su localización:

- A) Se permite en suelo urbano con uso característico residencial.
- B) Se permite en suelo urbano con uso característico industrial.
- C) Se permite en suelo urbano con uso característico terciario.
- D) No se permite en suelo urbanizable.
- E) No se permite en suelo no urbanizable.

Artículo 81. Condiciones generales del uso comercial.

1. La edificación se ajustará a la normativa de la zona en la que se ubique en cuanto a altura y ocupación de parcela.
2. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
3. Si el edificio también se usa para vivienda deberá disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. 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.
5. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del sótano que deberá tener una altura libre mínima de 2,70 metros.
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 para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando las 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 podrá cerrar total o parcialmente el local.

7. Se dispondrán medios para evitar a vecindario y viandantes molestias por olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

#### Sección Cuarta. Uso de oficinas

##### Artículo 82 Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

##### Artículo 83. Criterios de localización de los establecimientos para oficinas.

En función de la clasificación del suelo, se establecen los siguientes criterios para su localización:

- A) Se permite en suelo urbano con uso característico residencial.
- B) Se permite en suelo urbano con uso característico industrial.
- C) Se permite en suelo urbano con uso característico terciario.
- D) No se permite en suelo urbanizable.
- E) No se permite en suelo no urbanizable.

##### Artículo 84. Condiciones generales del uso de oficinas.

1. La edificación se ajustará a la normativa propia de la zona en la que se levante en cuanto a altura máxima y al grado de ocupación de la parcela.

2. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará conforme a lo establecido en el Documento Básico de Edificación SI (Seguridad en caso de incendio) del Código Técnico de la Edificación.

3. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a tres metros.

4. En los restantes pisos de altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

5. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas.

6. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se considere necesarios en virtud de la normativa contra incendios.

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

8. Las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán las características geométricas exigidas en el Documento Básico de Edificación SI (Seguridad en caso de incendio).

#### Sección Quinta. Uso de salas de reunión

##### Artículo 85. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que producen reuniones numerosas de personas con fines tales como actos académicos, asambleas, juntas de accionistas y, en general, todos aquéllos no calificables de espectáculos.

##### Artículo 86. Criterios de localización de los establecimientos para salas de reunión.

En función de la clasificación del suelo, se establecen los siguientes criterios para su localización:

- A) Se permite en suelo urbano con uso característico residencial.
- B) Se permite en suelo urbano con uso característico industrial.
- C) Se permite en suelo urbano con uso característico terciario.
- D) No se permite en suelo urbanizable.
- E) No se permite en suelo no urbanizable.

Artículo 87. Condiciones generales del uso de salas de reunión.

1. Para los edificios situados en suelo urbano y sólo destinados a este fin, la altura máxima de la edificación y la ocupación de la parcela sobre la que se construya se ajustarán a la normativa propia de la zona en la que se levante.

2. Los locales destinados a estos usos no podrán ubicarse en sótanos ni semisótanos.

3. Las escaleras que se dispongan en cualquier caso tendrán las características geométricas exigidas en el Documento Básico de Edificación SI (Seguridad en caso de incendio).

4. Los pasillos interiores tendrán el ancho mínimo establecido en el documento técnico citado en el punto anterior.

5. La luz y ventilación de los locales y oficinas 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. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

6. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se considere necesarios en virtud de la normativa contra incendios.

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

#### Sección Sexta. Espectáculos

Artículo 88. Definición y clasificación.

1. Comprende este uso los locales, abiertos o cerrados, de titularidad pública o privada, destinados a usos recreativos tales como teatros, salas de proyección cinematográfica, discotecas, disco-bares, «pubs», salas de fiesta, salones de celebraciones y banquetes, canchas deportivas, plazas de toros, etc.

2. Se establecen las siguientes categorías del uso de espectáculos:

A) Locales con aforo para más de 500 asistentes.

B) Locales con aforo entre 251 a 500 asistentes.

C) Locales con aforo hasta 250 asistentes.

D) Atracciones al aire libre como teatros, cinematógrafos, discotecas, recintos de celebraciones y terrazas de verano en las que se reproduzca o interprete música.

Artículo 89. Criterios de localización de locales para espectáculos.

1. En función de la categoría de la actividad, se establecen los siguientes criterios para su localización

CATEGORÍA DEL USO	CRITERIO DE LOCALIZACIÓN
Categoría A	No se permite en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría B	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría C	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría D	No se permite en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. En todo caso, la autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. La autorización de las actividades en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

4. En ningún establecimiento, nuevo o existente, situado en una zona con uso característico residencial, se admitirá la producción de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección cuyos niveles de emisión sean superiores a los límites admisibles para el uso de vivienda en el plazo comprendido entre las veintidós y las ocho horas del día siguiente

Artículo 90. Condiciones generales de los locales.

1. Cumplirán las normas de aplicación al uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de industria.

2. Las escaleras y pasillos por los que pueda transitar el público tendrán un ancho mínimo de dos (2) metros.

3. La autorización para el funcionamiento de «pubs», bares con música o similares y discotecas y similares requerirá la aprobación previa de un estudio acústico que tenga los contenidos, determinaciones y alcance establecidos en el artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. La autorización de estas actividades quedará condicionada a la justificación previa de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

## CAPÍTULO IV

### Equipamientos y servicios públicos

#### Sección Primera. Generalidades

Artículo 91. Definición del uso de equipamientos y servicios públicos.

Corresponde este uso al que sirve de apoyo social, administrativo, cultural, asistencial, educacional, religioso, etc. a la población usuaria así como a la mejora de su calidad de vida.

#### Sección Segunda. Equipamiento administrativo

Artículo 92. Definición.

Comprende este uso los edificios y locales que se destinan principalmente a tareas administrativas propias de las administraciones territoriales, institucionales así como las de sus organismos autónomos.

Artículo 93. Condiciones generales.

1. Los edificios y locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes

2. La edificación se ajustará a la normativa propia de la manzana y/o alineación en la que se sitúe.

#### Sección Tercera. Equipamiento docente y cultural

Artículo 94. Definición.

1. Comprende este uso los edificios y locales, de carácter público o privado, destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. También se incluyen museos, salas de exposiciones y centros de interpretación de la naturaleza.

Artículo 95. Criterios de localización de los establecimientos para uso docente y/o cultural.

En función de la clasificación del suelo, se establecen los siguientes criterios para su localización:

a) Se permite en suelo urbano con uso característico residencial.

b) Se permite en suelo urbano con uso característico industrial.

c) Se permite en suelo urbano con uso característico terciario.

d) No se permite en suelo urbanizable.

e) Es admisible en suelo no urbanizable tras la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

Artículo 96. Condiciones generales.

1. Los edificios y locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes

2. La edificación se ajustará a la normativa propia de la manzana y/o alineación en la que se sitúe.

## Sección Cuarta. Equipamiento deportivo

## Artículo 97. Definición y clasificación.

1. Comprende este uso los edificios y terrenos acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte con excepción de las instalaciones deportivas anexas a centros de enseñanza.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- A) Instalaciones deportivas con aforo superior a 250 espectadores.
- B) Instalaciones deportivas con aforo de hasta 250 espectadores y
- C) Instalaciones deportivas sin espectadores.

## Artículo 98. Criterios de localización de locales para equipamiento deportivo.

1. En función de la categoría de la actividad, se establecen los siguientes criterios para su localización

CATEGORÍA DEL USO	CRITERIO DE LOCALIZACIÓN
Categoría A	Admisible en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría B	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría C	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios Admisible en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. Se autorizará la actividad sin perjuicio de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. La autorización de las actividades en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

## Artículo 99. Condiciones generales.

Los edificios y locales cumplirán las condiciones que fijen las normas sectoriales para esta clase de establecimientos.

## Sección Quinta. Equipamiento sanitario y asistencial

## Artículo 100. Definición y clasificación.

1. Se adscriben al uso sanitario los edificios y terrenos destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos y a la asistencia de determinados grupos de edad de la población.

2. Se establecen las siguientes categorías del uso sanitario y asistencial:

- A) Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.
- B) Establecimiento para enfermedades no infecciosas en edificio exclusivo.
- C) Centros hospitalarios, dispensarios, clínicas o sanatorios en edificio exclusivo.
- D) Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos.
- E) Guarderías infantiles y
- F) Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

## Artículo 101. Criterios de localización de locales para equipamiento sanitario y asistencial.

1. En función de la categoría de la actividad, se establecen los siguientes criterios para su localización.

CATEGORÍA DEL USO	CRITERIO DE LOCALIZACIÓN
Categoría A	No se permite en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría B	No se permite en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría C	No se permite en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría D	Admitido en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial Admitido en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría E	Admitido en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial Admitido en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría F	Admitido en suelo urbano residencial No se permite en suelo urbano industrial Admitido en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. La edificación se ajustará a la normativa propia de la manzana y/o alineación en la que se sitúe.

3. En todo caso, la autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. La autorización de las actividades en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

Artículo 102. Condiciones generales.

Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del uso residencial colectivo que le fueran de aplicación.

#### Sección Sexta. Equipamiento social

Artículo 103. Definición y clasificación.

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

2. Se establecen las siguientes categorías del uso social:

A) Casinos, salas de fiestas, locales de bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie total construida.

B) Todos los anteriores con superficie total construida igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

C) Bares, restaurantes, terrazas y locales de bailes al aire libre en los que, por no ser reproducida ni interpretada música, no se desarrollan espectáculos.

Artículo 104. Criterios de localización de locales para equipamiento social.

1. En función de la categoría de la actividad, se establecen los siguientes criterios para su localización.

CATEGORÍA DEL USO	CRITERIO DE LOCALIZACIÓN
Categoría A	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría B	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría C	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. La altura máxima de la edificación y la ocupación de la parcela sobre la que se construyan edificios destinados a esta finalidad serán los correspondientes a la zona en la que se ubique.

2. En todo caso, la autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La autorización de la actividad en suelo no urbanizable requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

#### Artículo 105. Condiciones generales.

Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del uso residencial colectivo que fueran de aplicación.

#### Sección Séptima. Equipamiento religioso

#### Artículo 106. Definición y clasificación.

Comprende este uso los edificios y locales que se destinan al culto público o privado en forma de templos, conventos, centros parroquiales, capillas y oratorios.

#### Artículo 107. Criterios de localización de los establecimientos para equipamiento religioso.

En función de la clasificación del suelo, se establecen los siguientes criterios para su localización:

- Se permite en suelo urbano con uso característico residencial.
- No se permite en suelo urbano con uso característico industrial.
- Se permite en suelo urbano con uso característico terciario.
- No se permite en suelo urbanizable.
- Admisible en suelo no urbanizable previa la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

#### Artículo 108. Condiciones generales.

- Cumplirán las condiciones específicas que fijen las disposiciones vigentes.
- La edificación se ajustará a la normativa propia de la manzana y/o alineación en la que se sitúe.
- La autorización de la actividad en suelo no urbanizable requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

#### Sección Octava. Equipamiento funerario

#### Artículo 109. Definición y clasificación.

1. Comprende este uso los locales y terrenos relacionados con la muerte de las personas y su posterior tratamiento.

2. Se establecen las siguientes categorías del uso funerario:

- Tanatorios.
- Crematorios y
- Los enterramientos.

Artículo. 110. Criterios de localización de los establecimientos para equipamiento funerario.

1. Los tanatorios se ubicarán en edificios aislados y de uso exclusivo.
2. Los crematorios se ubicarán en edificios aislados y de uso exclusivo situados fuera de las zonas residenciales.
3. Los enterramientos se harán en los cementerios legalmente habilitados.

Artículo 111. Condiciones generales.

1. Todas las actividades de carácter funerario se realizarán con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía aprobado por Decreto 895/2001, de 3 de abril, y su posterior modificación por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo.
2. En lo relativo a altura máxima de la edificación y a ocupación de la parcela sobre la que se construya, la edificación se ajustará a la normativa propia de la zona en la que se ubique.

Sección Novena. Garajes-aparcamientos de vehículos

Artículo 112. Definición y clasificación.

1. Un «garaje-aparcamiento» es un establecimiento, abierto o cerrado, público o privado, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los locales afectos a servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.
2. Se establecen las siguientes categorías del uso de garaje-aparcamientos:
  - A) Garaje-aparcamiento en local anexo a una vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la misma.
  - B) Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
  - C) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo y
  - D) Garaje-aparcamiento en manzana completa.

Artículo. 113 Criterios de localización de locales para garajes-aparcamientos.

1. En función de la categoría de la actividad, se establecen los siguientes criterios para su localización.

CATEGORÍA DEL USO	CRITERIO DE LOCALIZACIÓN
Categoría A	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría B	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría C	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable No se permite en suelo no urbanizable
Categoría D	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. En todo caso, la autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. La autorización de las actividades en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

Artículo 114. Condiciones generales.

1. La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
2. En particular, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 134 de estas Normas Urbanísticas..
3. El Ayuntamiento podrá 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 presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
4. Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán subterráneos con cubierta para la colocación de una capa de tierra para ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor en, al menos, el 60 por 100 de su superficie.

#### Sección Décima. Servicios propios del automóvil

Artículo 115. Definición y clasificación.

1. Comprende las estaciones de servicio, los talleres de reparación y los depósitos de vehículos usados.
2. Se establecen las siguientes categorías del uso de garaje-aparcamientos:
  - A) Estaciones de servicio para el suministro de carburantes y combustibles de automoción,
  - B) Talleres destinados la reparación y conservación de los vehículos, incluso los de lavado y engrase y
  - C) Depósitos de vehículos usados para el almacenamiento de éstos para su venta o desguace.

Artículo 116. Criterios de localización de locales para garajes-aparcamientos.

1. En función de la categoría de la actividad, se establecen los siguientes criterios para su localización.

CATEGORÍA DEL USO	CRITERIO DE LOCALIZACIÓN
Categoría A	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable
Categoría B	Admisible en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial Admisible en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable No se permite en suelo no urbanizable
Categoría C	No se permite en suelo urbano residencial Admisible en suelo urbano industrial No se permite en suelo urbano para usos terciarios No se admite en suelo urbanizable Admisible en suelo no urbanizable

2. Para la autorización administrativa de cualquier actividad, así como para su desarrollo posterior, se cumplirá con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y en el en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. En particular, estos aspectos se tendrán en cuenta para la autorización y explotación de estaciones de servicio para el suministro de carburantes y combustibles de automoción..

3. Los talleres de reparación y/o de lavado de vehículos dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de local edificado destinado a la actividad.

4. Sin perjuicio de todo lo anterior, la autorización de la actividad requerirá los trámites necesarios conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. La autorización de las actividades en suelo no urbanizable requerirá la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación a los que se refiere el artículo 42 de la LOUA.

Artículo 117. Condiciones generales.

1. La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías o parajes 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 requiera.

## CAPÍTULO V

### Regulación de los sistemas generales

#### Artículo 118. Definición.

1. Los sistemas generales están constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y comprenden las reservas precisas para:

a) Los parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales y  
b) Las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

2. Los sistemas generales previstos y regulados por el Plan General, son el sistema general de espacios libres y el sistema general de comunicaciones.

#### Artículo 119. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al uso público, estarán destinados al uso o servicio que determina el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento con las salvedades y condiciones que se fijan en este artículo.

2. Los terrenos pertenecientes a sistemas generales con uso actual coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.

3. Los terrenos pertenecientes a los sistemas generales propuestos por el Plan y que sean de titularidad privada deberán transmitirse a la Administración que corresponda para incorporarlos a su patrimonio mediante los sistemas de obtención regulados en la legislación urbanística.

#### Artículo 120. Ejecución de sistemas generales.

1. La ejecución de los sistemas generales en suelo urbano se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario y el Ayuntamiento podrá adquirir los terrenos precisos por expropiación.

2. La ejecución de los sistemas generales en suelo urbanizable se llevará a cabo mediante la aprobación de un plan especial salvo en la ordenación de sectores por planes parciales si no fuese preciso aquél con carácter previo. Cuando los sistemas generales se ejecuten mediante planes especiales, el sistema de actuación será el de expropiación. El suelo necesario para la implantación de los sistemas generales integrados con los sectores de suelo urbanizable será de cesión gratuita.

3. La ejecución de los sistemas generales en suelo urbanizable se llevará a cabo mediante planes especiales y su ejecución se llevará a cabo mediante expropiación. Los planes especiales que se formulen con esta finalidad deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

#### Artículo 121. Regulación de los equipamientos comunitarios. Generalidades.

1. Los equipamientos comunitarios en suelo urbano son los representados en los correspondientes planos de proyecto que se destinan a espacios libres, zonas deportivas, áreas de recreo y expansión de uso público, centros administrativos, templos, centros docentes públicos y privados, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, red viaria y los aparcamientos públicos.

2. La titularidad de algunos equipamientos comunitarios en suelo urbano podrá ser pública o privada.

3. Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros docentes al servicio de una unidad de ejecución serán cedidos al Ayuntamiento por los propietarios de manera obligatoria y gratuitamente.

4. El Ayuntamiento podrá adquirir por expropiación los terrenos que no fueran objeto de cesión.

5. 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.

#### Artículo 122. Regulación del sistema general de espacios libres.

1. Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas y deportivas. Serán de uso público y no edificables. Cuando su extensión sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán destinarse a áreas de juegos de niños, descanso y reposo de personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Los terrenos destinados a parques urbanos y deportivos se dotarán de arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie del área en cuestión. Cuando por su extensión alcanzaran la consideración de parque, se admitirán instalaciones cubiertas para la práctica de deportes o edificios culturales siempre que la superficie ocupada por el conjunto de todos éstos sea inferior al diez por ciento (10%) de la superficie consolidada del parque en cada momento. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del espacio libre por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas sobre y desde el área urbana contigua.

3. Los suelos de parques y jardines podrán ser dotados de las dependencias e instalaciones propias de los recintos feriales para desarrollar en ellos esta actividad con carácter ocasional.

4. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el diez por ciento (10%) de su superficie siempre que se destine a los siguientes usos:

a) Vivienda para vigilancia de la zona, con un máximo de una (1) de ellas y una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados. Para que se pueda levantar esta vivienda, será condición necesaria que el espacio libre sobre el que se ubique tenga una superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) Comercio con superficie máxima construida de doscientos (200) metros cuadrados para ser destinado a restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de veinte (20) metros cuadrados.

c) Oficinas y almacenes vinculados a algún servicio municipal.

d) Salas de reunión cuya superficie total no exceda del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

5. Se admiten las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

6. En parques y jardines se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

a) De manera preferente se emplearán especies vegetales autóctonas que serán mantenidas por los correspondientes servicios municipales, especialmente en periodos de sequía.

b) Las semillas y las plantas procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.

c) Las plantaciones se realizarán teniendo en cuenta la capacidad de drenaje del terreno y según disposiciones parecidas al paisaje existente, con bordes difusos y evitando formas geométricas marcadas.

d) Se conservará y potenciará la vegetación de ribera en el entorno de los arroyos.

e) Se procurará utilizar materiales como albero o arena, tratando de evitar el uso de hormigón y mezclas bituminosas.

7. Los terrenos cuyas pendientes superen el doce (12) por ciento se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos introduciendo en ellos especies arbóreas y arbustivas autóctonas adaptadas a las características ecológicas de la zona. Se proponen estas especies: encinas, olivos, acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero, etc. Los usos admitidos y su ocupación total se restringirán al máximo y se ajustarán a las características de los mismos; además, se prohibirán los aparcamientos en dichos espacios. En zonas con pendientes superiores al veinte (20) por ciento se prohibirán los usos edificatorios.

8. La adquisición de los terrenos pertenecientes al denominado «SG-EL1» delimitado en el plano B113 se hará por expropiación siguiendo el procedimiento indicado en la Ley de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa y valorándolos de conformidad con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Todo el proceso expropiatorio estará concluido en el plazo de un año contado desde la entrada en vigor de este PGOU y la ejecución material de las obras e instalaciones necesarias para su puesta en servicio habrá finalizado antes de los dos años de vigencia del mismo.

#### Artículo 123. Regulación del sistema general de comunicaciones.

1. El sistema general de comunicaciones comprende los tramos, incluso los que discurren por el interior de los cascos urbanos, de las carreteras que se citan a continuación a su paso por el término municipal de Benatae:

a) Las carreteras A-310 y A-1307, de las que es titular la Junta de Andalucía.

b) La carretera JV-7034 de la que es titular la Diputación Provincial de Jaén.

c) La carretera local entre la vía A-310 y el núcleo urbano de Las Fuentes y

c) La carretera local entre Benatae y Puente Honda, incluso su prolongación hasta el límite del término municipal.

2. Forman parte del sistema general de comunicaciones los viales situados dentro de los cascos urbanos así indicados en los planos B113 (núcleo de Benatae) y B123 (Las Fuentes).

## TÍTULO VI

## DISPOSICIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 124. Definiciones.

1. Alineación oficial de la calle es el límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada.

2. Alineación de fachada es el límite a partir del cual podrán o deberán, según el caso, levantarse las edificaciones. Viene indicada en los correspondientes planos de ordenación.

3. Altura de la edificación es la distancia entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. Para el caso de naves industriales, la altura de la edificación es la distancia vertical medida desde el suelo hasta el punto más alto de la estructura.

4. Altura de pisos es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

5. Altura libre de plantas es la distancia de la cara del pavimento terminado de una planta, hasta la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

6. Fondo de edificación es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas.

7. Parcela mínima es la menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y de edificación cuando se determine así expresamente.

8. Patio de manzana es el espacio libre situado por las alineaciones interiores de las edificaciones. Solo tendrán consideración de patio de manzana aquellos en los que sea inscribible un círculo de 15 metros de diámetro.

9. Patio de parcela es espacio libre situado dentro de una parcela edificable.

10. Retranqueo de fachada es la distancia desde la alineación oficial de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

11. Solar es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y que cuenta con los servicios urbanísticos necesarios con arreglo a las exigencias de la legislación de suelo y el PGOU.

12. Sótano es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

13. Semisótano es la planta de la edificación que tiene parte de su altura (hasta un metro y medio) por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Cuando la altura de la superficie inferior del forjado hasta la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación sea superior a un metro y medio (1,50 m) en cualquier punto, la planta edificada tendrá la consideración de planta baja.

14. Ocupación en planta es la comprendida dentro de los límites de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción.

15. Superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

16. Superficie máxima edificable es la que resulta de la aplicación en cada solar, polígono o unidad de ejecución por aplicación de las ordenanzas de edificación y de las condiciones de volumen. No computarán a los efectos de superficie máxima edificable los cuartos de instalaciones de los edificios y los aparcamientos bajo rasante.

17. Uso característico es el que se considera apropiado con carácter básico y general para un área o sector de suelo determinado.

18. Uso compatible es el que se considera apropiado con carácter secundario para un área o sector de suelo determinado, pudiendo sustituir o convivir en situaciones subsidiarias con el uso principal.

## Artículo 125. Edificabilidad.

1. La edificabilidad asignada a cada área y sector delimitado es la señalada en Normas Urbanísticas y en los Planos de Proyecto de este Plan.

2. La edificabilidad global asignada incluye el aprovechamiento urbanístico correspondiente a las dotaciones privadas que se establezcan en las áreas y sectores.

## Artículo 126. Medición de la altura.

1. La altura de las edificaciones se medirá en número de plantas, en unidades de longitud o de ambas maneras.

2. La medición de la altura se realizará en el punto medio de la fachada. Si la longitud de ésta supera los veinte metros, la edificación se escalonará y la altura se medirá en la sección situada a diez metros de su punto más bajo.

3. En edificios en esquina la medida de la altura se hará en la rasante con mayor pendiente según el apartado anterior.

#### Artículo 127. Alturas máxima y mínima.

En función del número de plantas, las alturas máximas y mínimas de los edificios destinados al uso residencial son:

	ALTURA MÁXIMA	ALTURA MÍNIMA
Edificios de una planta	4,30 metros	3,05 metros
Edificios de dos plantas	7,35 metros	5,85 metros
Edificios de tres plantas	10,40 metros	8,65 metros

#### Artículo 128. Número de plantas.

1. En el número de plantas permitido se entiende incluida la planta baja sin que los sótanos computen en él.

2. Se podrá autorizar la construcción de edificaciones con una planta menos que la establecida con carácter general para una calle o zona determinadas.

3. En el cómputo del número de plantas no se incluirán los semisótanos siempre que el plano inferior del forjado de su techo se encuentre a menos de un metro y medio sobre la acera o rasante del terreno medida en cualquier punto.

4. En el caso de edificaciones con fachadas a calles con diferentes números de plantas permitidas se permitirá la vuelta sobre la de menor altura permitida en una longitud máxima de diez (10) metros, debiendo tratarse el lateral ciego resultante con materiales y acabados de iguales calidades y características que las fachadas.

5. En los casos de edificaciones con fachadas a calles con distinto nivel se podrá edificar el máximo número de plantas permitidas accesibles desde cada una de las calles. No obstante, la edificación de las plantas con acceso desde la calle situada a nivel superior estarán retranqueadas en una longitud mínima de cinco (5) metros respecto de la línea de fachada de la calle inferior.

6. Los espacios existentes bajo cubiertas inclinadas no podrán ser utilizados como viviendas o locales independientes.

7. Está prohibida la construcción de áticos en cualquier clase de suelo.

#### Artículo 129. Altura libre de pisos.

Sin perjuicio de lo expresado en el artículo 127, la altura libre de las plantas de los edificios, en función de su situación dentro de él, estará limitada de las siguientes maneras:

	ALTURA MÁXIMA	ALTURA MÍNIMA
Sótanos o semisótanos	No se limita	2,50 metros
Planta baja	4,00 metros	2,75 metros
Plantas de piso	2,75 metros	2,50 metros

#### Artículo 130. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura máxima permitida:

a) Casetones exclusivamente destinados a cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán superar en ningún punto los tres metros sobre la altura máxima.

b) Chimeneas y conductos de ventilación con las limitaciones de su reglamentación específica y el buen hacer constructivo.

c) Remates compositivos de las fachadas, barandillas o antepechos, con un máximo de un metro y medio sobre la altura máxima.

#### Artículo 131. Balcones y cuerpos volados.

Se permite la construcción de balcones y cuerpos volados sobre la vía pública con las siguientes limitaciones:

1.ª La máxima profundidad del vuelo será igual a un metro sin superar la décima parte del ancho de la calle medido en el centro de la fachada.

2.<sup>a</sup> La longitud del vuelo, medida en el plano de la fachada, no será superior a la mitad de la longitud de ésta.

3.<sup>a</sup> La separación de los cuerpos volados respecto de los límites de las edificaciones colindantes será:

a) Para el caso de balcones: un metro en vuelos perpendiculares al plano de fachada y sesenta centímetros en el caso de vuelos con inclinación de hasta sesenta grados sexagesimales con el plano de fachada.

b) Para el caso de cuerpos volados cerrados un metro en cualquier caso.

4.<sup>a</sup> El canto de los balcones y cuerpos volados no será superior a quince centímetros sin que puedan formarse sobre la mera prolongación del forjado.

5.<sup>a</sup> Iguales limitaciones regirán en el caso de cuerpos volados sobre patios interiores o de manzana.

Artículo 132. Patios y patios de luces.

1. La altura «H» de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas se ventilen y/o iluminan a través de él hasta la coronación del paramento más alto que lo encuadre.

2. Las dimensiones mínimas del patio permitirán inscribir en él un círculo de diámetro H/3 y no menos de tres metros.

## CAPÍTULO II

### Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 133. Instalaciones.

1. Agua potable. Todo edificio, cualquiera que sea su uso, contará con suministro de agua potable y sus instalaciones se dimensionarán para una dotación mínima de cien litros por habitante y día.

2. Red de saneamiento. Todo edificio, cualquiera que sea su uso, contará con acometida de saneamiento a la red pública. En caso de que ésta no exista el vertido se realizará a un sistema de almacenamiento y/o depuración privado que se instalará conforme a las normas de que sean de aplicación.

3. Energía eléctrica. Todos los edificios, cualesquiera que sean sus usos, contarán con instalación de electricidad que se conectará a la red de distribución comercial o a un sistema generador propio.

4. Evacuación de humos. La salida de humos de cualquier local o instalación doméstica que los genere habrá de realizarse mediante conductos exclusivos instalados al efecto y formados por materiales con aislamiento suficiente. Estos conductos se instalarán de forma que no generen molestias a los vecinos; para ello, habrán de sobrepasar la altura de la cubierta de la edificación cercana más alta que se encuentre dentro de un radio de cinco metros centrado en el conducto. Se prohíbe la instalación de conductos de humos por adosados a las fachadas de los edificios.

5. Calefacción y acondicionamiento de aire. Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire se ejecutarán conforme a la normativa específica que sea de aplicación. Las unidades exteriores de los equipos no sobresaldrán de las fachadas a vías públicas de los edificios de nueva planta que se construyan a partir de la entrada en vigor de este plan urbanístico. El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de las instalaciones contrarias al ornato público o el precinto y clausura de las mismas cuando emitan niveles de ruido superiores a los admisibles.

6. Telecomunicaciones. Los edificios contarán con las instalaciones de telecomunicación que sean preceptivas de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

Independientemente de lo anterior, contarán como mínimo con canalizaciones interiores de telefonía, y en el caso de edificios plurifamiliares, de antena colectiva de televisión terrestre y frecuencia modulada. Se prohíbe la colocación de antenas de televisión terrestre en las fachadas de los edificios.

7. Casilleros postales. Todo edificio plurifamiliar contará con casilleros postales para depósito de la correspondencia situados en lugar fácilmente accesible.

Artículo 134. Garajes y aparcamientos.

1. Los edificios de nueva planta que se construyan en suelo urbano consolidado dispondrán de una plaza de aparcamiento para un vehículo de turismo en el interior de la parcela cuando la superficie total construida sea superior a ciento veinte (120) metros cuadrados y su frente a la vía pública sea superior a ocho (8) metros.

2. Los edificios de nueva planta que se construyan en áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable contarán dentro de la parcela con la dotación mínima de aparcamiento para vehículos de turismo que a continuación se indica en función del uso:

a) Uso residencial: Una plaza por vivienda con más de ciento veinte (120) metros cuadrados construidos o por cada cuatro camas en el caso edificios hosteleros.

b) Uso industrial: Una plaza por cada doscientos cincuenta metros cuadrados construidos.

c) Uso dotacional privado: Una plaza por cada doscientos cincuenta metros cuadrados construidos.

2. Las dimensiones libres mínimas una plaza de aparcamiento son dos metros y medio (2,50 m) de ancho y cinco (5,00) metros de fondo.

3. En el caso de garajes y aparcamientos colectivos, el ancho mínimo de las calles interiores será de tres metros y medio (3,50 m) y la disposición de los obstáculos (pilares, muros, etc.) será tal que se puedan realizar los giros sin necesidad de detener el vehículo.

4. La puerta de acceso no podrá invadir la vía pública en su maniobra de apertura y cierre y tendrá el ancho necesario según las calles para permitir que las maniobras de entrada o salida de los vehículos se realicen de forma segura.

5. En garajes de más de dos vehículos, la puerta tendrá un ancho mínimo de dos metros y ochenta centímetros y las calles interiores de acceso a la plaza de aparcamiento serán tales que permitan una maniobra sencilla.

#### Artículo 135. Protección contra incendios.

Los edificios contarán con las medidas de prevención y protección contra incendios de acuerdo con la normativa que sea de aplicación en razón de su uso y, en todo caso, con el Documento Básico SI «Seguridad en caso de incendio» del Código Técnico de la Edificación aprobado por el R.D. 314/2006, de 17 de marzo o norma que lo sustituya.

#### Artículo 136. Accesibilidad.

Las condiciones mínimas de accesibilidad a los edificios se fijan en:

a) Puerta de acceso. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, su anchura mínima será de ochenta centímetros con una altura mínima de dos metros y diez centímetros.

b) Escaleras. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, el ancho libre de las escaleras será de un metro y contarán con barandillas de altura no inferior a noventa centímetros.

c) Rampas. Cuando las diferencias de nivel en itinerarios se salven mediante rampas, éstas tendrán al menos un ancho libre de un metro y veinte centímetros y su pendiente máxima será del diez por ciento.

d) Supresión de barreras arquitectónicas. Será de aplicación la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas; en especial, el Decreto 293/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### Artículo 137. Condiciones medioambientales.

1. Todas las construcciones de nueva edificación y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad que en ellas se desarrolle, así como las de reforma y reestructuración que impliquen cambio o ampliación de uso, cumplirán las condiciones ambientales que eviten la agresión a los medios urbano y/o natural. En particular, se tendrán en cuenta las disposiciones dadas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y en sus normas complementarias y/o de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán para:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos y

c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

3. La compatibilidad entre distintos usos será la resultante de la legislación sectorial de aplicación y de las limitaciones propias de este PGOU.

#### Artículo 138. Condiciones estéticas de los edificios.

1. Las medianerías o paredes laterales que se produzcan, cuartos de depósitos, casetones de escaleras o cuartos de maquinaria de ascensores, etc., que resulten vistas desde el exterior deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales que en las fachadas del edificio al que pertenezcan.

2. Los cerramientos de parcela o paramentos exteriores de la edificación contiguos al suelo no urbanizable serán de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado a la cal en la cara exterior de aquéllos.

3. Para impedir la visión de lavaderos, tendedores y patios de servicio desde la vía pública o desde otros edificios, se colocarán elementos tales como celosías de fábrica o lamas u otros que los oculten.

4. Se denegarán licencias para obras o instalaciones estéticamente deficientes. En particular, cualquiera que sea el uso del edificio, se prohíben las cubiertas acabadas en placas de fibrocemento o en chapa simplemente galvanizada.

5. Los faldones de las cubiertas de edificios residenciales no tendrán una inclinación mayor de veinticinco (25) grados sexagesimales y no podrán extenderse a más de una crujía.

## TÍTULO VII

## DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANO

## CAPÍTULO I

## Disposiciones para el suelo urbano consolidado

## Sección Primera. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano consolidado

Artículo 139. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbano consolidado el derecho al uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

El propio PGOU legitima a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 140. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbano consolidado estos deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por el planeamiento para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación

2. El cumplimiento de estos deberes es condición previa del ejercicio de los derechos citados en el artículo anterior.

## Sección Segunda. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

Artículo 141. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

Los terrenos adscritos a esta categoría de suelo están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística así como, en su caso, afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de los enumerados en el artículo anterior y según las determinaciones del Plan que corresponda.

## Sección Tercera. Regulación de los usos y de la edificación en el suelo urbano consolidado

## Subsección Primera. Zonas de ordenación residencial

Artículo 142. Ámbitos y tipología.

1. Las zonas con uso característico residencial son así indicadas en los correspondientes planos de ordenación.

2. Los edificios de viviendas podrán ser unifamiliares o plurifamiliares. La distribución espacial de estas dos categorías es la que se indica en los planos de ordenación correspondientes a cada núcleo de población.

3. El PGOU establece estas dos categorías en las zonas residenciales:

a) Zonas de ordenación residencial en categoría unifamiliar en las que sólo se permite una vivienda por edificio y

b) Zonas de ordenación residencial en categoría mixta que son aquéllas en las que coexisten edificios de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

4. El uso de edificios para una sola vivienda se podrá dar en las denominadas Zonas de ordenación residencial unifamiliar en los llamados Grado 1 y Grado 2 con las regulaciones del artículo 144 para cada uno de ellos.

Al Grado 1 corresponden los edificios destinados a una sola vivienda situados en las zonas así indicadas en los planos de ordenación y que ya estaban consolidadas por la edificación residencial en virtud de los procesos de formación de los núcleos urbanos anteriores a la entrada en vigor del PGOU.

Al Grado 2 corresponden los edificios de una sola vivienda situados en las zonas de expansión de los cascos urbanos que así se indican en el PGOU y que se consoliden en desarrollo de las previsiones del mismo o de sus innovaciones.

5. En las denominadas Zonas de ordenación residencial mixta coexisten edificios para una o para varias viviendas. En ellas, los edificios para varias viviendas sólo se dan en el llamado Grado 1 y están situados en las zonas consolidadas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU así indicadas en los planos de ordenación. Su regulación es la expresada en el artículo 145 de estas Normas Urbanísticas.

6. La distribución espacial de las zonas de ordenación según las categorías unifamiliar (incluso sus grados) y mixta es la indicada en los planos de ordenación completa de este PGOU.

#### Artículo 143. Condiciones geométricas de la parcela mínima edificable.

1. Para que una parcela que, a la entrada en vigor de este plan, esté situada en suelo urbano consolidado sea edificable se han de cumplir simultáneamente las dos siguientes condiciones en función de la tipología y el grado del uso residencial al que se destina la edificación:

a) Que, según proceda, su superficie sea igual o superior a la indicada en los dos artículos siguientes y

b) Que, según proceda, tenga un frente a la vía pública igual o superior al indicado en los dos artículos siguientes.

2. Quedan exceptuados de lo indicado en las reglas geométricas del apartado anterior los solares resultantes de la demolición de inmuebles ubicados en suelo urbano consolidado con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU y que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad o que consten en el Catastro. En cada uno de estos solares se podrá edificar de nuevo sin sobrepasar la altura máxima permitida para la zona en la que se ubique.

3. La superficie y frente mínimos de las parcelas edificables que, a la entrada en vigor de este PGOU, no estén situadas en suelo urbano consolidado serán las que fijen el propio Plan General (si éste contiene la ordenación completa de la zona en la que se ubica) o el planeamiento de desarrollo que corresponda.

#### Artículo 144. Edificación en zonas de ordenación unifamiliar.

1. La altura máxima de la edificación medida en plantas construidas será la que corresponda a la zona en la que se construya, según los Planos de Ordenación Completa.

2. En función del número de plantas, la altura de los edificios cumplirá lo indicado en artículo 127 de estas Normas.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el segundo apartado del artículo anterior, las características geométricas de los edificios para una sola vivienda se adecuarán a los límites siguientes en función del grado de intensidad del uso:

EDIFICIOS PARA UNA SOLA VIVIENDA		
	GRADO 1 (en cascos urbanos consolidados)	GRADO 2 (en zonas de expansión)
Superficie mínima de la parcela edificable	La del solar del que procede la parcela o 125 m <sup>2</sup> en caso de segregación de solares preexistentes.	150 metros cuadrados
Frente mínimo a la vía pública de la parcela edificable	El del solar del que procede la parcela u 8,00 m en caso de segregación de solares preexistentes.	8,00 metros
Alturas edificables	El número de plantas indicado en los planos de ordenación completa C111 (núcleo de Benatae) y C121 (núcleo de Las Fuentes).	Dos (2) plantas (baja y una de piso)

Ocupación por plantas	Se permite la ocupación total de todas las plantas. No obstante, se cumplirán las condiciones higiénicas establecidas en el art. 61 de estas Normas Urbanísticas	La distribución de la edificabilidad asignada por el planeamiento entre las plantas edificables será de libre determinación en el proyecto de construcción
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> de techo por m <sup>2</sup> de parcela)	La resultante de aplicar los ratios anteriores	Según el cuadro sinóptico correspondiente del artículo 164 de estas Normas Urbanísticas
Retranqueo de la edificación a la vía pública	Se permite mantener el existente	En áreas de suelo urbano no consolidado, tres metros. ----- En ámbitos pendientes de ordenación detallada mediante Planes Parciales de Ordenación, según las determinaciones de éstos.
Retranqueo de la edificación a linderos	No se permite	No se permite

Artículo 145. Edificación en zonas de ordenación mixta.

1. Los edificios de una sola vivienda en zonas de ordenación mixta se ajustarán a lo dispuesto en el artículo anterior.
2. La altura máxima de la edificación medida en plantas construidas será la que corresponda a la zona en la que se construya según los planos de ordenación completa.
3. En función de su número de plantas La altura de un edificio cumplirá con el artículo 127 de estas Normas.
4. Sin perjuicio de lo establecido en el segundo apartado del artículo 143, las características geométricas de los edificios para varias viviendas se adecuarán a los límites siguientes:

EDIFICIOS PARA VARIAS VIVIENDAS		
	GRADO 1 (en cascos urbanos consolidados)	
Superficie mínima de la parcela edificable	La del solar del que procede o 125 m <sup>2</sup> en caso de segregación de solares preexistentes	
Frente mínimo a la vía pública de la parcela edificable	El del solar del que procede u 8,00 m en caso de segregación de solares preexistentes	
Alturas edificables	Según el plano C111	
Ocupación por plantas	Se permite la ocupación total de todas las plantas. No obstante, se cumplirán las condiciones higiénicas establecidas en el art. 61 de estas Normas Urbanísticas	
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> de techo por m <sup>2</sup> de parcela)	La resultante de aplicar los ratios anteriores.	
Retranqueo de la edificación respecto de la vía pública	No se permite	
Retranqueos de la edificación respecto de linderos	No se permite	

Artículo 146. Disposiciones generales sobre otros usos del suelo en zonas de uso característico residencial.

1. Además del uso residencial que se puede hacer con arreglo a estas Normas, en las zonas de ordenación residencial se permite la construcción de edificios destinados a usos administrativos, residencial colectivo, residencial móvil, comerciales, oficinas, sanitarios, espectáculos, sociales, culturales, deportivos y religiosos con arreglo a las normativas sectoriales que sean de aplicación y a las determinaciones de este PGOU.
2. Se permite el desarrollo de actividades inocuas.
3. En áreas residenciales, quedan prohibidas las actuaciones sometidas a los trámites de Autorización Ambiental Integrada, Autorización Ambiental Unificada y Evaluación Ambiental previstos en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

4. En áreas residenciales son admisibles las actuaciones sometidas al trámite de Calificación Ambiental con las siguientes limitaciones o restricciones:

1	Doma de animales y picaderos	No se permite
2	Lavanderías	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
3	Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
4	Almacenes al por mayor de plaguicidas	No se permite
5	Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería	Hasta 300 m <sup>2</sup> de local
6	Aparcamientos de uso público sin interés metropolitano	Admisible
7	Estaciones de autobuses sin interés metropolitano	Admisible
8	Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno	Admisible
9	Discotecas y salas de fiesta	Admisible
10	Salones recreativos. Salas de bingo	Admisible
11	Cines y teatros	Admisible
12	Gimnasios	Admisible
13	Academias de baile y danza	Admisible
14	Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
15	Estudios de rodaje y grabación.	Admisible
16	Carnicerías. Almacenes y venta de carnes	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
17	Panaderías u obradores de confitería	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
18	Fabricación artesanal y venta de helados	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
19	Almacenes o venta de congelados	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
20	Almacenes o venta de frutas o verduras	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
21	Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freiduría de patatas	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
22	Almacenes de abonos y piensos	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
23	Talleres de carpintería metálica y cerrajería	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
24	Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
25	Lavado y engrase de vehículos a motor	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
26	Talleres de reparaciones eléctricas	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
27	Talleres de carpintería de madera	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
28	Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
29	Talleres de orfebrería	Hasta 250 m <sup>2</sup> de local
30	Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles	No permitidas
31	Establecimientos de venta de animales	Hasta 300 m <sup>2</sup> de local
32	Instalaciones de almacenamiento de chatarra y desguace en general	No permitidas
33	Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho	No permitidas
34	Instalaciones para el trabajo de metales	No permitidas
35	Instalaciones para la transformación de la madera y fabricación de muebles	No permitidas
36	Supermercados y autoservicios	Hasta 500 m <sup>2</sup> de local
37	Bares, restaurantes y cafeterías	Hasta 500 m <sup>2</sup> de local
38	Explotaciones ganaderas	No se permiten

5. Lo indicado en el apartado anterior es sin perjuicio de las normas sectoriales que sean de aplicación a cada caso y de lo dispuesto en la legislación sobre ruidos y vibraciones (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en sus normas de desarrollo en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía).

Subsección Segunda. Normas particulares para la protección del casco antiguo de la ciudad de Benatae

Artículo 147. Ámbito de aplicación.

El ámbito de protección especial del casco antiguo de la ciudad de Benatae, incluido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA), es el delimitado en el plano de ordenación completa C111 de este Plan.

Artículo 148. Normas aplicables a los edificios.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes prescripciones:

- a) La composición arquitectónica y los materiales que se empleen en paramentos vistos serán adecuados al medio urbano en el que se sitúa el edificio.
- b) No se admiten cuerpos cerrados volados sobre la vía pública. Los balcones tendrán un vuelo máximo de veinte (20) centímetros y estarán alejados más de un (1,00) metro de los linderos laterales. El canto de los balcones y cuerpos volados no será superior a quince (15) centímetros.
- c) Las ventanas situadas en las fachadas a la calle no tendrán dimensiones superiores a un metro y veinte centímetros (1,20 m) de ancho y un metro y veinte centímetros (1,20 m) de alto.
- d) Las dimensiones máximas de los huecos correspondientes a balcones serán dos metros y veinte centímetros (2,20 m) de altura y un metro y veinte centímetros (1,20) de ancho.
- e) No se admiten terrazas, cubiertas o no, con vistas a la vía pública.
- f) Las superficies vistas en fachadas serán de piedra, ladrillo de tejar o enlucidas de color blanco.
- g) La carpintería exterior será de madera o simulación de ella y se admiten rejas de protección metálicas.
- h) Las cubiertas de los edificios será de teja árabe.
- i) En su caso, serán realzados los elementos (escudos, blasones, inscripciones, etc.) colocados sobre los edificios.

Artículo 149. Normas aplicables a las actuaciones urbanísticas.

Los planes urbanísticos que afecten a la zona delimitada deberán contener las siguientes determinaciones:

- a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- b) La regulación de los parámetros de tipología y forma de las nuevas edificaciones coherentes con los preexistentes. La sustitución de inmuebles será excepcional y supeditada a la conservación general del carácter del bien protegido.

Artículo 150. Normas aplicables a las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se ejecuten en el casco antiguo de cumplirán con las siguientes prescripciones:

- a) Están expresamente prohibidos los pavimentos de hormigón y los pavimentos asfálticos.
- b) Preferentemente, los pavimentos serán empedrados o adoquinados.
- c) Se procurará la disposición subterránea de todas las redes de servicios urbanos.
- d) Se realzarán elementos tales como escudos, blasones, inscripciones, etc. que identifiquen aspectos históricos de edificios y/o espacios públicos.
- e) Se cuidará el diseño (en cuanto a formas, materiales, colores, etc.) de los elementos publicitarios y comerciales.

Subsección Tercera. Ordenanzas para la protección especial de la Plaza de Toros de Benatae

Artículo 151. Ámbito.

El ámbito de protección especial de la Plaza de Toros de Benatae, incluida en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA) es el delimitado en el plano de ordenación completa C111 de este plan.

Artículo 152. Normas de protección.

1. Las obras de conservación, mantenimiento o consolidación de la plaza de toros cumplirán con lo siguiente:

a) No alterarán su composición geométrica, ni en cuanto a su volumetría ni en cuanto a sus dimensiones.

b) No modificarán su aspecto cromático.

c) No se emplearán materiales con alto poder reflectante de la luz solar ni de elementos cerámicos (tejas, azulejos, etc.) en paramentos verticales vistos.

f) El color dominante de los paramentos vistos será el blanco excepto en los zócalos de piedra

g) La carpintería exterior será de madera ignifugada y se admiten protecciones metálicas que no sean de aluminio sino, preferente, de forja.

h) Las cubiertas de los edificios anejas a la plaza de toros y vinculadas funcionalmente a ella serán de teja árabe.

2. Los proyectos de urbanización que se ejecuten en viales adyacentes cumplirán con las siguientes prescripciones:

a) Preferentemente, los pavimentos serán empedrados o adoquinados y

b) Las obras de urbanización que se realicen preverán la disposición subterránea de las redes de servicios urbanos.

#### Subsección Cuarta. Zona de ordenación industrial

Artículo 153. Ámbito y tipología.

1. Los ámbitos a los que se refiere esta subsección son las áreas y sectores de suelo destinado al uso industrial tanto por este plan urbanístico como por las modificaciones del mismo que llegaran a entrar en vigor.

2. La tipología edificatoria de cada edificio estará en consonancia con la actividad que se desarrolle en él, con las características del entorno urbano existente en el momento de su construcción y con estas Normas Urbanísticas.

3. Los edificios destinados a almacenes cumplirán con lo establecido en esta subsección.

Artículo 154. Condiciones geométricas de la parcela mínima edificable.

Para que una parcela sea edificable se han de dar simultáneamente las dos siguientes condiciones:

a) Que su superficie sea igual superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y

b) Que tenga un frente a la vía pública igual o superior a ocho (8) metros lineales.

Artículo 155. Condiciones geométricas de la edificación.

1. La edificabilidad máxima sobre la parcela se fija en uno coma cincuenta (1,50) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela neta edificable.

2. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros medidos entre el punto más elevado de la estructura y la proyección horizontal de éste sobre la rasante del terreno en la vía pública. Para la determinación de la altura máxima no se consideran como edificación elementos tales como maquinaria, antenas, chimeneas, cintras transportadoras, postes del tendido eléctrico, depósitos aéreos, aparatos de elevación, etc.

3. No es preceptivo el retranqueo de la edificación respecto de la vía pública salvo que dispongan lo contrario normas particulares para áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable. Tampoco lo son los retranqueos a linderos laterales y traseros pero si se adoptan su valor mínimo será de cinco metros (5,00 m). El resto de la parcela podrá ser ocupado totalmente por la edificación.

4. Se permite la construcción de una planta superior con las dos siguientes limitaciones:

a) Que la edificación total no exceda de la asignada en virtud de lo dispuesto en el apartado primero de este artículo.

b) Que la superficie de la planta elevada no supere el cincuenta por ciento (50%) del la superficie de la parcela.

Esta planta elevada podrá ser al uso de oficina de la propia industria, almacén, aseo o vestuarios.

5. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 25 grados respecto a la horizontal.

6. Se colocarán petos en la coronación de las fachadas para ocultar la forma geométrica de los pórticos a dos aguas. Los paneles prefabricados de hormigón empleados como cerramientos exteriores serán de superficie lisa.

7. Aunque la composición arquitectónica es libre, los paramentos vistos tendrán un tratamiento adecuado al medio urbano en el que se sitúe la construcción.

Artículo 156. Disposiciones generales sobre usos del suelo en zonas de uso característico industrial.

1. El uso característico en los ámbitos a los que se refiere esta subsección de las Normas Urbanísticas es el industrial.

2. Se permite la construcción de edificios para usos administrativos, comerciales, oficinas y deportivos y, en general, los que tengan la finalidad de establecer dotaciones comunitarias al servicio del polígono en el que estén ubicados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 de este mismo artículo, se permite la construcción de edificios destinados a almacenes según la definición y clasificación dadas en los artículos 71 y 72 de estas Normas Urbanísticas.

4. Se permite la construcción de una vivienda adscrita y vinculada a una instalación industrial y al servicio de la misma siempre que la superficie edificada para el uso industrial sea superior a mil metros cuadrados. La vivienda se construirá con arreglo a la tipología unifamiliar en dos plantas.

5. En áreas industriales se permite el desarrollo de actividades inocuas.

6. En las áreas industriales delimitadas en este Plan General o en virtud de eventuales innovaciones del mismo, no se permiten actividades cuya autorización esté sometida al trámite de Autorización Ambiental Integrada establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

7. Sin perjuicio de otras limitaciones por la normativa que sea de aplicación a cada caso, las actividades que requieran el trámite de Autorización Ambiental Unificada sólo se podrán ejercer sobre parcelas urbanas de más de dos mil metros cuadrados de superficie.

8. En áreas industriales son admisibles las actuaciones sometidas al trámite de Calificación Ambiental con las limitaciones expresadas a continuación y sin perjuicio del cumplimiento de otras normas sectoriales de aplicación:

1	Doma de animales y picaderos	No se permite
2	Lavanderías	Admisible
3	Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa	Admisible
4	Almacenes al por mayor de plaguicidas	Admisible
5	Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería	Admisible
6	Aparcamientos de uso público sin interés metropolitano	Admisible
7	Estaciones de autobuses sin interés metropolitano	Admisible
8	Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno	No se permite
9	Discotecas y salas de fiesta	Admisible
10	Salones recreativos. Salas de bingo	No se permite
11	Cines y teatros	No se permite
12	Gimnasios	Admisible
13	Academias de baile y danza	No se permite
14	Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales	Admisible
15	Estudios de rodaje y grabación	Admisible
16	Carnicerías. Almacenes y venta de carnes	No se permite
17	Panaderías u obradores de confitería	Admisible
18	Fabricación artesanal y venta de helados	Admisible
19	Almacenes o venta de congelados	Admisible
20	Almacenes o venta de frutas o verduras	Admisible
21	Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freiduría de patatas	No se permite
22	Almacenes de abonos y piensos	Admisible
23	Talleres de carpintería metálica y cerrajería	Admisible
24	Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general	Admisible
25	Lavado y engrase de vehículos a motor	Admisible
26	Talleres de reparaciones eléctricas	Admisible

27	Talleres de carpintería de madera	Admisible
28	Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos	Admisible
29	Talleres de orfebrería	Admisible
30	Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles	Admisible
31	Establecimientos de venta de animales	Admisible
32	Instalaciones de almacenamiento de chatarra y desguace en general	Admisible
33	Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho	Admisible
34	Instalaciones para el trabajo de metales	Admisible
35	Instalaciones para la transformación de la madera y fabricación de muebles	Admisible
36	Supermercados y autoservicios	Admisible
37	Bares, restaurantes y cafeterías	Admisible
38	Explotaciones ganaderas	No se permite

9. Las industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establezca la Ordenanza de vertidos municipal. En caso de no existir ésta se deberán respetar los parámetros generales dados en la legislación vigente en la materia de aguas.

10. Para permitir la toma de muestras individualizadas, en cada parcela de los nuevos polígonos industriales se colocará un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes.

11. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios para comprobar el cumplimiento de las normas sobre vertidos.

12. Las industrias que necesiten espacios abiertos para algunas fases de su proceso productivo deberán desarrollarlas en terrenos que no sean visibles desde los viales y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

13. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

14. Las cubiertas de los edificios industriales serán de chapa prelacada de color verde en su parte exterior.

15. Se hará un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

#### Subsección Quinta. Equipamientos y servicios públicos

##### Artículo 157. Ámbito y tipología.

1. Comprende los edificios de titularidad pública destinados a los equipamientos administrativo, educativo, sanitario, cultural o social que han sido señalados en los correspondientes Planos de Proyecto o de los que se pudieran construir con tales fines durante el periodo de vigencia de este PGOU.

2. También se extiende a edificios y espacios públicos o privados correspondientes a los equipamientos deportivo, religioso y funerario.

3. La tipología edificatoria de cada edificio estará en consonancia con la actividad que se desarrolle en él y con las características del entorno urbano existente en el momento de su construcción.

##### Artículo 158. Condiciones de la edificación.

Las condiciones geométricas de las edificaciones destinadas al uso dotacional son:

a) La altura máxima de las edificaciones para equipamientos y servicios públicos en todos los núcleos de población queda fijada en dos plantas. Por excepción, en el núcleo de Benatae se eleva el máximo a tres plantas.

b) En todas sus plantas, la edificación se puede extender a la totalidad de la parcela sobre la que se levanta. No obstante, en lo que sea de aplicación, se cumplirá con lo indicado en estas Normas Urbanísticas sobre las condiciones generales de salubridad e higiene de los edificios.

c) Aunque la composición de los edificios es libre, será acorde con su uso específico y con las características naturales, arquitectónicas y urbanas del entorno en el que se sitúen.

##### Artículo 159. Condiciones de uso.

1. En su caso, el uso específico de cada parcela destinada al uso dotacional es el indicado en los Planos de este Plan.

2. Es compatible con el uso dotacional cualquier otro que no interfiera con su actividad.

3. En particular, se permite la construcción de una vivienda adscrita al edificio principal para ser usada por personal al servicio de la instalación. La vivienda se construirá con arreglo a la tipología unifamiliar en dos plantas.

CAPÍTULO II

Disposiciones para el suelo urbano no consolidado

Sección Primera. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano no consolidado

Artículo 160. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbano no consolidado el derecho al uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística. En concreto, esta clasificación del suelo otorga el derecho ejecutar las obras de urbanización precisas que den soporte a las edificaciones que se construyan posteriormente.

2. Cuando la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Artículo 161. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbano no consolidado, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover su transformación en las condiciones y requisitos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

g) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

h) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

i) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

j) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

Sección Segunda. Ámbitos de suelo urbano no consolidado

Artículo 162. Ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitadas por el PGOU.

1. El PGOU delimita las dos áreas y un sector de suelo urbano no consolidado cuyas delimitaciones constan en los planos de ordenación correspondientes. Las características más relevantes de dichas áreas y sector son:

NÚM	DENOMINACIÓN	NÚCLEO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	SUNC-A1	Benatae	Industrial	11.200
2	SUNC-S1	Benatae	Residencial	9.100
SUMA				20.300

2. La adscripción de las áreas delimitadas a áreas de reparto, así como los correspondientes aprovechamientos objetivos y medios asignados a cada una de ellas son los expresados en la tabla siguiente:

Área o sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Área de reparto a la que se adscribe	Aprovechamiento objetivo (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
SUNC-A1	11.200	AR-1	3.000	0,09
SUNC-S1	9.100	AR-2	4.550	0,50
TOTALES	20.300		7.550	

Artículo 163. Resumen de características de las áreas y sectores delimitados en suelo urbano no consolidado.

1. El resumen de características de las áreas y/o sectores delimitados en suelo urbano no consolidado es el que sigue:

Área o sector	Uso característico y categoría	Superf. bruta (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad bruta (m <sup>2</sup> de techo/m <sup>2</sup> de área o sector)	Densidad de viviendas (viv./Ha)	Núm. de viviendas (ud)	Edificabilidad para viviendas de protec. públ (m <sup>2</sup> )
SUNC-A1	Industrial	11.200	0,27			
SUNC-S1	Residencial	9.100	0,50	27	25	1.365

2. Para el área delimitada en suelo urbano no consolidado, las condiciones de su desarrollo urbanístico son las expresadas en el siguiente cuadro sinóptico:

Artículo 164. Cuadros sinópticos de la ordenación de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado.

Las condiciones específicas del desarrollo urbanístico de cada área y sector delimitado en suelo urbano no consolidado son las que se dan en el correspondiente cuadro sinóptico de los que siguen:

## TÍTULO VIII

### DISPOSICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### Sección Primera. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 165. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable sectorizado los siguientes derechos:

- a) El de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización.
- a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en estas Normas Urbanísticas y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA y en este PGOU, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 166. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable sectorizado, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.
- b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA y en este PGOU, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

Sección Segunda. Régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 167. Régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

2. Además de lo anterior, en defecto de su ordenación pormenorizada, en el suelo urbanizable sectorizado en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 168. Plazos para el desarrollo urbanístico de los sectores delimitados.

1. Se fija en ocho años el plazo máximo para la establecer la ordenación completa de los sectores delimitados.

2. En aplicación del artículo 18.3 de la LOUA, dicho plan parcial especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección pública.

Artículo 169. Sistemas de actuación.

1. El sistema de actuación previsto para todos los sectores delimitados es de compensación.

Sección Tercera. Sectores delimitados en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 170. Sectores de suelo urbanizable.

El PGOU delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenados cuyos límites aparecen grafiados en los planos correspondientes:

NÚM	DENOMINACIÓN	NÚCLEO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	SUS-R1	Benatae	Residencial	23.000
2	SUS-R2	Benatae	Residencial	18.500
	TOTALES			41.500

Artículo 171. Adscripción de los sectores de suelo urbanizable a áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. Los sectores de suelo urbanizable pendientes de ordenación destinados al uso residencial contiguos al casco urbano de Benatae quedan adscritos al área de reparto denominada «AR-3».

2. Los aprovechamientos objetivos obtenidos y medios que corresponden al área de reparto delimitada son:

Sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Área de reparto a la que se adscribe	Aprovechamiento objetivo (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
SUS-R1	23.000	AR-3	11.500	0,50
SUS-R2	18.500	AR-3	9.250	0,50
TOTALES	41.500		20.750	

Artículo 172. Cuadros sinópticos con las determinaciones para la ordenación de los sectores de suelo urbanizable.

Las condiciones específicas del desarrollo urbanístico de cada sector de suelo urbanizable delimitado son las expresadas en el correspondiente cuadro sinóptico de los que aparecen a continuación:

## TÍTULO IX

### DISPOSICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

###### Sección Primera. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo no urbanizable

Artículo 173. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo no urbanizable: Derechos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable los siguientes derechos:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos, incluso la construcción de viviendas unifamiliares, para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Asimismo, el derecho a la ejecución de obras de conservación, reparación y reconstrucción de edificaciones previamente existentes en suelo no urbanizable hasta alcanzar su configuración arquitectónica original.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en las letras anteriores sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 174. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo no urbanizable: Deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

###### Sección Segunda. Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 175. Régimen del suelo no urbanizable.

1. El régimen general del suelo no urbanizable es el indicado en el artículo 52 de la LOUA.

2. Sin perjuicio de las limitaciones a los usos del suelo indicados en este Título, es admisible el ejercicio las actuaciones citadas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental,

siempre que se autoricen con arreglo a los procedimientos señalados en ella y, en su caso, tras la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación en suelo no urbanizable según lo indicado en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

### Sección Tercera. Categorías del suelo no urbanizable

Artículo 176. Categorías del suelo no urbanizable en el término municipal.

1. Con arreglo al artículo 46.2 de la LOUA, el suelo no urbanizable del término municipal se adscribe a las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística y
- c) Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

2. A la categoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica pertenecen los siguientes elementos del territorio regulados el Capítulo II de este Título IX:

- a) Cauces públicos de corrientes de agua.
- b) Carreteras.
- c) Vías pecuarias.
- d) Montes de dominio público.

e) Espacios incluidos en la delimitación del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

f) Ámbitos pertenecientes a Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) y Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs) y

g) Entornos de los monumentos incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

3. A la categoría del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística pertenecen los siguientes elementos del territorio regulados el Capítulo III de este Título IX:

a) Ámbitos de protección delimitados en los inventarios Primero, Segundo y Tercero del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura.

b) Masas forestales no incluidas en montes declarados como de utilidad pública.

c) Caminos sin consideración legal de carreteras.

d) Entornos de los monumentos no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y

e) Entornos de los equipamientos municipales en suelo no urbanizable.

4. A la categoría del suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado pertenecen las siguientes aldeas con la regulación dada en el Capítulo IV de este Título IX:

a) Puente Honda.

b) El Cardete y

c) El Cortijo de Polinario.

## CAPÍTULO II

### Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

#### Sección Primera. Cauces públicos de corrientes de agua

Artículo 177. Delimitación del ámbito de protección.

1. Con arreglo a lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (LA), pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación sobre aguas los cauces públicos de las corrientes y los lechos de los embalses superficiales en cauces públicos (art. 2 de la LA).

2. En aplicación del artículo 4.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la vegetación de ribera asociada a las corrientes de agua son parte del cauce y, por tanto, los terrenos ocupados por ella pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

3. También pertenecen a la misma clase de suelo las zonas de servidumbre definidas en el artículo 6 de la Ley de Aguas que son fajas de terreno de 5 m de anchura colindantes con los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico.

Artículo 178. Régimen de protección.

1. Es establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril, con las modificaciones introducidas por el R.D. 606/2003, de 23 de mayo.

2. En los cauces públicos sólo se permiten la utilización del terreno y los aprovechamientos de ellos que autorice la Administración competente en materia de aguas.

3. Salvo autorización expresa del Organismo de cuenca, están prohibidos los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos de los cauces públicos. Sólo podrán ser encauzadas las corrientes para la defensa de núcleos urbanos ante riesgos de inundación.

4. Con arreglo al artículo 7.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los usos públicos de la zona de servidumbre tienen los siguientes fines: (a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce, (b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial, (c) Paso para el salvamento de personas o bienes y (d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán ejercer en ellas los usos autorizados en el artículo 7.2 del citado Reglamento. No se autoriza la implantación en zonas de servidumbre de elemento alguno (edificaciones, tendido de infraestructuras, cerramientos, colocación de mobiliario, etc.) que impida o dificulte el ejercicio de las citadas finalidades de la servidumbre legal.

5. Con carácter general, en las zonas inundables de cauces y embalses están permitidos los usos agrícolas, forestales y pecuarios que no dificulten la evacuación de caudales extraordinarios. Están prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar al desagüe de los caudales producidos en la cuenca.

6. En las zonas inundables se tendrán en cuenta la siguiente zonificación y limitaciones de los usos del suelo:

Zona A que corresponde a los terrenos inundables para un periodo de retorno de 50 años y el de los de 100 años cuando el calado de la lámina de agua sea superior a 0,5 metros y/o las velocidades del agua sean superiores a 0,50 m/s. En esta zona se prohíbe cualquier obra o instalación, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo potencial de riesgos a las personas.

Zona B correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre 50 y 100 años. En estas zonas está prohibida la instalación de industrias pesadas, contaminantes según la legislación vigente o, en general, aquéllas que presenten riesgo inherente de accidentes graves. Asimismo, en esta zona se prohíbe la implantación de obras e instalaciones afectas a servicios públicos esenciales.

Zona C que corresponde a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre 100 y 500 años. En estas zonas se prohíbe el asentamiento de industrias contaminantes según la legislación vigente o que supongan riesgos de accidentes graves. También se prohíben las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo durante los episodios de avenidas extraordinarias.

7. Con arreglo al artículo 9.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, precisan de autorización del Organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo en las zonas de policía de cauces públicos:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en zonas de policía requiere autorización administrativa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

## Sección Segunda. Carreteras

Artículo 179. Delimitación del ámbito de protección.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación en materia de carreteras las zonas de dominio público y de servidumbre de los tramos no urbanos de las vías de comunicación representadas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable que son definidas como carreteras por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. Dichas vías son las siguientes:

a) Carretera A-310, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

c) Carretera A-6303 cuyo órgano titular es el mismo que en el caso anterior y

d) Carretera JA-9113, dependiente de la Diputación Provincial de Jaén.

Artículo 180. Régimen de protección.

1. Será de aplicación lo establecido en cada momento en la legislación en materia de carreteras que, a la entrada en vigor de esta Adaptación, es la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. En aplicación del artículo 56 la citada Ley de Carreteras, las zonas de no edificación para la protección de las carreteras consisten en dos franjas de terreno, una a cada lado de la vía, delimitadas interiormente por las aristas de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a éstas a las distancias siguientes:

- a) Cincuenta (50) metros en el caso de la carretera A-310 y
- b) Veinticinco (25) metros en el caso de la carreteras A-6303.

#### Sección Tercera. Vías pecuarias

Artículo 181. Delimitación del ámbito de protección.

1. Pertencen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación en materia de vías pecuarias los terrenos adscritos al dominio público de las que están incluidas en los siguientes proyectos de delimitación :

- a) Proyecto de Delimitación de Vías Pecuarias del término municipal de Benatae aprobado por Orden Ministerial del día 16 de diciembre de 1963 publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 4 de enero de 1964 y
- b) Proyecto de Delimitación de Vías Pecuarias del exclave del Cuarto de la Cañada o del Toril aprobado por Orden Ministerial del día 18 de diciembre de 1963 publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 6 de enero de 1965.

2. Dichas vías, representadas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, son las siguientes:

A) En el núcleo principal del término municipal:

- a.1 Cordel de Andalucía, con un ancho legal de 37,61 metros y número de matrícula 230016001,
- a.2 Colada del Camino de San Ginés, con un ancho legal de 10 metros y número de matrícula 230016002.
- a.3 Colada de la Solana y Fuente de Marcos, con un ancho legal de 8 metros y número de matrícula 230016003.
- a.4 Colada de la Fuente del Prado de la Pasada, con un ancho legal de 4 metros y número de matrícula 230016004.
- a.5 Colada que sale de la última era de San Blas, con un ancho legal de 12 metros y número de matrícula 230016005.

B) En el exclave del Toril-Hornico:

- b.1 Vereda de la Fuente del Tejo, con un ancho legal de 20,89 metros y número de matrículas 230016006.
- b.2 Vereda de Casablanca, con un ancho legal de 20,89 metros y número de matrículas 230016007.

C) En el exclave del Cuarto del Madroño:

- c.1 Vereda de la Fuente del Borbotón, con un ancho legal de 20,89 metros y

D) Los lugares asociados (descansaderos y fuentes) a las vías pecuarias indicados en los planos B311 y B312.

3. En las vías pecuarias relacionadas están deslindados los siguientes tramos:

a) La colada del Camino de San Ginés en un tramo de 788,70 metros comprendido entre el descansadero de San Blas y la carretera de Benatae a Orcera (A-6303). El deslinde fue aprobado por resolución del día 21 de octubre de 2005 publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el día 2 de diciembre de 2005 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén (BOP) el día 19 de diciembre de 2005.

b) La colada de la Solana y Fuente de Marcos en un tramo de 1.00,72 metros comprendido entre la separación de la carretera A-6303 a la altura del cementerio hasta el cruce con la colada de la Fuente del Prado de la Pasada, incluido el abrevadero de la Fuente de San Marcos. El deslinde fue aprobado por resolución del día 29 de junio de 2009 publicada en el BOJA el día 27 de julio de 2009.

c) La vereda de Casablanca en su totalidad (423,09 m) por resolución del día 7 de octubre de 2008 publicada en el BOJA el día 30 de octubre de 2008 y en el BOP el día 28 de octubre de 2008.

4. También ha sido desafectado el Descansadero de las Eras de San Blas (lugar asociado a la Colada del Camino de San Ginés) en la «parte en que se encuentran 25 viviendas públicas, plaza de toros, instalaciones deportivas y de ocio» en un espacio de 8.325 metros cuadrados. La desafectación fue aprobada por resolución publicada en el BOJA el día 31 de julio de 2008 y en el BOP de 30 de junio de 2008.

5. Pertencen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los tramos de las vías pecuarias situados sobre terrenos incluidos en el suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

6. Los tramos de caminos sin consideración legal de carreteras situados sobre terrenos pertenecientes a vías pecuarias pertenecen al dominio público de éstas y están incluidos en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en materia de vías pecuarias.

Artículo 182. Régimen de protección.

Las normas de protección son las establecidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (legislación del Estado) y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

#### Sección Cuarta. Montes de dominio público

Artículo 183. Delimitación del ámbito de protección.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación en materia de montes los terrenos ocupados por montes de dominio público (art 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía) y que han sido representados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

2. Son montes de dominio público integrantes del dominio público forestal:

a) Por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad pública a la entrada en vigor de Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y los que se incluyan en él posteriormente.

b) Los montes comunales de las entidades locales, en tanto su aprovechamiento corresponda al común de los vecinos.

c) Otros montes que, sin reunir las características anteriores, hayan sido afectados a un uso o servicio público.

3. Las masas forestales dentro del término municipal incluidas dentro del Catálogo de Montes de Utilidad Pública han sido representadas en los planos correspondientes a la ordenación del suelo no urbanizable y son las siguientes:

a) Monte «Sierra de Oruña», con matrículas 14 CUP y JA-10013-JA, deslindado sin amojonar,

b) Monte «Hontanares», con matrículas 77 CUP y JA-70009-AY, deslindado y amojonado,

c) Monte «Puente Honda», con matrícula JA-10090-JA, ni está deslindado ni amojonado y

d) Monte «Lagunillas y Casa del Hornico», con matrículas 10 CUP y JA-10010-JA, deslindado sin amojonar.

Artículo 184 Régimen de protección.

1. El régimen de protección general es el establecido en la legislación sobre montes que, a la entrada en vigor de este Plan, está dada por la Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

2. Son de aplicación las prescripciones sobre protección contra incendios forestales establecidas en el Título X de estas Normas Urbanísticas.

#### Sección Quinta. Espacios incluidos en la delimitación del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas

Artículo 185. Delimitación del ámbito de protección.

Es la parte del territorio municipal incluida dentro del Parque Natural representada en los planos relativos al suelo no urbanizable que está formada por la porción principal del término municipal (en la que se ubica la ciudad de Benatae) y el exclave de la Cañada del Toril-Hornico.

Artículo 186. Régimen de protección.

1. En el ámbito de protección establecido en el artículo anterior se estará a todo lo dispuesto con carácter general en la norma sectorial en vigor que, en el momento de la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento, es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (PRUG) aprobado por el Decreto 227/1999, de 15 de noviembre.

2. En las zonas protegidas incluidas correspondientes al nivel de protección A (Áreas de reserva) se tendrán en cuenta las normas de protección dadas en los artículos 189 y 190 del PRUG.

3. En las zonas protegidas incluidas correspondientes al nivel de protección B (Áreas de interés ecológico-forestal) se tendrán en cuenta las normas de protección dadas en los artículos 191 y 192 del PRUG y

4. En las zonas protegidas correspondientes al nivel de protección E (Áreas agrícolas) se tendrán en cuenta las normas de protección dadas en los artículos 197 y 198 del PRUG.

Sección Sexta. Ámbitos pertenecientes a Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) y Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs)

Artículo 187. Delimitación de los ámbitos de protección.

Quedan sujetas a esta protección las porciones del término municipal incluidas en las delimitaciones de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) denominados ES0000035 «Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas» (que también es Zona de Especial Protección de Aves -ZEPA-), ES6160008 «Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena» y ES6160014 «Río Guadalimar». Estos LICs están incluidos en la relación aprobada por Decisión de la Comisión, de 19 de julio de 2006, DOUE L259, de 21 de septiembre de 2006.

Artículo 188. Régimen de protección.

1. Sin perjuicio de otras normas sectoriales que pudieran ser de aplicación y de las de protección específicas que pudiera establecer la Comunidad Autónoma de Andalucía en desarrollo de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las normas de protección para cada uno de los Lugares de Importancia Comunitaria citados en el artículo anterior son:

a) Para el LIC ES0000035 «Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas», el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas y

b) Para los LIC's ES6160008 «Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena» y ES6160014 «Río Guadalimar», el RDL 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como sus reglamentos y la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía.

2. Con arreglo al punto 13.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental (GICA), se tendrá en cuenta que están sujetos al trámite de autorización ambiental unificada los proyectos citados a continuación, cuando se desarrollen en zonas especialmente sensibles, designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar:

a) Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal.

b) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 hectáreas o proyectos de consolidación y mejora de regadíos de más de 100 ha.

c) Caminos de nuevo trazado.

d) Líneas aéreas y subterráneas para el transporte de energía eléctrica.

e) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces naturales y sus márgenes.

f) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 10 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.

g) Plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 habitantes equivalentes.

h) Dragados marinos para la obtención de arena.

i) Dragados fluviales.

3. En estos ámbitos sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el entorno de su emplazamiento, quede acreditada la falta de afección a los hábitats naturales y a las especies que motivaron la designación de los LIC's., dando de esta forma cumplimiento al artículo 5 de la Ley 42/2007.

4. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 7/2007, GICA, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a la de sus repercusiones en el lugar (artículo 45.4 de la Ley 42/2007).

Sección Séptima. Entornos de los monumentos incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

Artículo 189. Delimitación del ámbito de protección.

1. Los entornos de protección son sendas áreas circulares de doscientos (200) metros de radio centradas en el Castillo de Cardete y en el Castillo de la Fuente (que incluye el BIC del Cortijo del Sacado), monumentos declarados como Bien de Interés Cultural por resoluciones publicadas en el BOE 155 del día 29 de junio de 1985.

2. Las ubicaciones de los monumentos citados y de sus zonas de protección están señaladas en el plano B311.

Artículo 190. Régimen de protección.

1. Será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 33 y siguientes de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

2. En los entornos de protección, se impedirá la contaminación visual o perceptiva tal como se define ésta en el artículo 19.1 de la LPHA. A tal fin, las siguientes actuaciones requerirán la autorización expresa de la Consejería competente en materia del Patrimonio Histórico:

a) Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción,

b) La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior y

c) La colocación de mobiliario urbano.

3. Además, en los entornos de protección definidos se prohíbe en todo caso:

a) La construcción de viviendas.

b) La construcción de naves para depósito de útiles y maquinaria de labranza y estabulación de ganado.

c) La construcción de edificios para industria.

d) La construcción de edificios para almacenes.

e) La instalación de antenas de telecomunicaciones.

f) El transcurso de líneas aéreas de transporte eléctrico o de telecomunicaciones.

g) La apertura de nuevos caminos y la ampliación de los existentes.

h) El trazado superficial de infraestructuras de transporte de fluidos.

i) Los movimientos de tierras que supongan una alteración permanente del perfil del terreno y

j) El cambio de cultivos sin autorización previa del Ayuntamiento.

k) Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.

l) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones y

m) La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

4. Sólo se harán obras en elementos protegidos para su restauración y su mera conservación.

### CAPÍTULO III

Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

Sección Primera. Ámbitos de protección delimitados en los inventarios Primero, Segundo y Tercero del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura

Artículo 191. Delimitación de los ámbitos de protección.

1. Quedan sujetos a esta protección:

a) La porción del término municipal incluida en el espacio de ribera ER15 'Río Hornos y Guadalimar' delimitado en el Inventario Primero del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POT).

B) El espacio de protección territorial denominado Espacio serrano ES1 («Sierra Morena») que está incluido en el Inventario Primero del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POT). La delimitación de este espacio dentro del término municipal coincide con el exclave del Cuarto del Madroño.

2. También están sujetos a esta protección los siguientes elementos de intervención paisajísticas incluidos en el Inventario Segundo del citado POT:

a) El Hito paisajístico H2 («Peñalta») y

b) El Mirador M2 («Oruña»).

3. Esta protección también afecta al elemento de interés incluido en el Inventario Tercero del citado POT como Construcción defensiva C8 («Castillo del Cardete») que también tiene la categoría de Bien de Interés Cultural.

4. Las delimitaciones geográficas de aquellos espacios y las ubicaciones de los elementos de interés han sido representadas en el plano C312 de este PGOU.

Artículo 192. Régimen de protección.

Para los ámbitos de protección enumerados en el artículo anterior serán de aplicación las siguientes normas de protección establecidas en la Normativa del Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POT):

a) Para el denominado Espacio serrano ES1 («Sierra Morena»), lo establecido en su artículo 75,

b) Para el denominado Espacio de ribera ER15 («Río Hornos y Guadalimar»), lo establecido en su artículo 76.

c) Para el Hito paisajístico H2 («Peñalta»), lo establecido en su artículo 97.

d) Para el Mirador M2 («Oruña»), lo establecido en su artículo 99 y

e) Para la Construcción defensiva C8 («Castillo del Cardete»), lo establecido en los artículos 78, 79 y 80 de la citada Normativa; esto sin perjuicio de lo que sea de aplicación por la legislación sectorial correspondiente en razón de su declaración como Bien de Interés Cultural (BIC).

Sección Segunda. Masas forestales no incluidas en montes declarados como de utilidad pública

Artículo 193. Delimitación del ámbito de protección.

Las masas forestales protegidas por determinación expresa de este PGOU son las representadas en el plano B311.

Artículo 194. Régimen de protección.

1. Sin perjuicio de lo que sea de aplicación de la Ley 42/2003, de Montes, de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía y del Decreto 208/1997, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, en los ámbitos de protección delimitados se prohíbe:

- a) La construcción de viviendas.
  - b) La construcción de naves para depósito de útiles y maquinaria de labranza y estabulación de ganado y almacenes de alimentos para éste.
  - c) La construcción de edificios para industria.
  - d) La construcción de edificios para almacenes.
  - e) La instalación de antenas de telecomunicaciones.
  - f) El discurso de líneas aéreas de transporte eléctrico o de telecomunicaciones.
  - g) El trazado superficial de infraestructuras de transporte de fluidos.
  - h) Las talas o roturaciones no previstas en planes de aprovechamiento de los montes.
  - i) La eliminación de vegetación natural no prevista en planes de aprovechamiento de los montes.
  - j) Las obras que conllevan movimientos de tierras que puedan alterar el perfil actual del terreno, salvo los necesarios para la protección contra incendios o los previstos en los planes de aprovechamiento de los montes y
  - k) Los vertederos de residuos de cualquier clase o naturaleza.
2. Son de aplicación las Prescripciones sobre protección contra incendios forestales establecidas en el Título X de estas Normas Urbanísticas.

Sección Tercera. Caminos sin consideración legal de carreteras

Artículo 195. Delimitación del ámbito de protección.

1. Corresponde a las áreas ocupadas por los caminos así señalados en el plano B311 que no tienen la categoría legal de carreteras en virtud de lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. El ámbito de protección se extiende a dos fajas de terreno, una a cada lado de la explanación, delimitadas exteriormente por sendas líneas paralelas trazadas desde la intersección de los taludes de terraplén o desmonte de la plataforma de la vía con el terreno natural y a las distancias indicadas en la Sección Segunda del Capítulo VIII de estas Normas Urbanísticas.

3. Los tramos de caminos situados sobre terrenos pertenecientes a vías pecuarias pertenecen al dominio público de éstas y están incluidos en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en materia de vías pecuarias.

Artículo 196. Régimen de protección.

Además de lo establecido en el artículo 42.3 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de las Sierra de Segura, en los ámbitos de protección delimitados se prohíbe:

- a) La construcción de viviendas.
- b) La construcción de naves para depósito de útiles y maquinaria de labranza y estabulación de ganado.
- c) La construcción de edificios para industria.
- d) La construcción de edificios para almacenes.
- e) La instalación de antenas de telecomunicaciones.
- f) El discurso de líneas aéreas de transporte eléctrico o de telecomunicaciones salvo en sus cruces con los cauces.
- g) El trazado superficial de infraestructuras de transporte de fluidos.
- h) Las talas o roturaciones no previstas en planes de aprovechamiento aprobados por la Autoridad competente.

- i) La eliminación de vegetación natural no prevista en planes de aprovechamiento aprobados.
- j) Las obras que conlleven movimientos de tierras que puedan alterar el perfil actual del terreno, salvo los necesarios para la protección contra incendios o los previstos en los planes de aprovechamiento de los montes y
- k) Los vertederos de residuos de cualquier clase o naturaleza.

Sección Cuarta. Entornos de los monumentos no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

Artículo 197. Delimitación del ámbito de protección.

1. Las zonas de protección son áreas circulares de cien (100) metros de radio centradas cada una de ellas alrededor de los monumentos y yacimientos arqueológicos incluidos en la Base de Datos el Patrimonio Histórico «SIPHA» de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía que no han sido declarados como Bien de Interés Cultural.

2. Los elementos protegidos son los representados en el plano de ordenación estructural B311 con las notaciones:

- a) RA-02 «Cortijo de Agustín».
- b) RA-03 «Los Molinillos».
- c) RA-04 «Hortizuela Alta»
- d) RA-05 «Cerro del Pino».
- e) RA-06 «Cortijo del Sacado» y
- e) RA-07 «La Ventilla».

Artículo 198. Régimen de protección.

Sin perjuicio de lo establecido en el Título XI de estas Normas Urbanísticas, en los ámbitos de protección citados en el artículo anterior se prohíbe:

- a) La construcción de viviendas.
- b) La construcción de naves para depósito de útiles y maquinaria de labranza y estabulación de ganado.
- c) La construcción de edificios para industria.
- d) La construcción de edificios para almacenes.
- e) La instalación de antenas de telecomunicaciones.
- f) El discurso de líneas aéreas de transporte eléctrico o de telecomunicaciones.
- g) La apertura de nuevos caminos y la ampliación de los existentes.
- h) El trazado superficial de infraestructuras de transporte de fluidos y
- i) Los movimientos de tierras que supongan una alteración permanente del perfil del terreno.

Sección Quinta. Entornos de los equipamientos municipales en suelo no urbanizable

Artículo 199. Delimitación del ámbito de protección.

1. Corresponde al áreas de protección de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Benatae y del cementerio municipal señaladas en el plano B311.

2. El área de protección del entorno de la EDAR es la superficie interior a la poligonal paralela a su contorno que dista cien (100) metros de éste.

3. Las zonas protegidas en el entorno del cementerio municipal son las delimitadas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril y modificado por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo.

Artículo 200. Régimen de protección.

En los ámbitos de protección delimitados se prohíbe:

- a) La construcción de viviendas.
- b) La construcción de naves para depósito de útiles y maquinaria de labranza y estabulación de ganado.
- c) La construcción de edificios para industria.
- d) La construcción de edificios para almacenes.
- e) El trazado superficial de infraestructuras de transporte de fluidos.
- f) Los movimientos de tierras que supongan una alteración permanente del perfil del terreno y
- g) El cambio de cultivos sin autorización previa por parte del Ayuntamiento y
- h) En el caso del cementerio, las limitaciones establecidas en citado Reglamento de Policía Sanitaria

Mortuoria.

## CAPÍTULO IV

## Régimen jurídico del suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado

## Artículo 201. Delimitación de ámbitos.

Pertencen al suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado los espacios así delimitados en los planos C313 en Puente Honda, C314 en El Cardete y C315 en el Cortijo de Polinario.

## Artículo 202. Normas sobre conservación, protección y mejora.

1. Tanto en obras de edificios de nueva planta como en las de conservación y mantenimiento de las existentes, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 15 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas:

a) Les serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en la normativa vigente, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular y con el resto de las instalaciones ya existentes en el Parque Natural.

b) Las edificaciones deberán adaptarse a las condiciones topográficas y paisajísticas del medio, evitándose las construcciones en áreas de especial fragilidad visual (líneas de cumbres, promontorios, zonas inmediatas a las carreteras, etc.), salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

c) Deberán respetar las características constructivas tradicionales. Los paramentos deberán ser lisos, sin cuerpos volados y el color predominante en el revestimiento exterior deberá ser el blanco, colores claros tradicionales o el natural de los materiales constructivos (madera o piedra), no permitiéndose los alicatados exteriores. Las techumbres se realizarán con teja árabe con una inclinación inferior al 40%. En los ajardinamientos o zonas verdes ligadas a las edificaciones se deberán mantener como mínimo un árbol autóctono por cada 20 m<sup>2</sup>. Se tenderá a que los apantallamientos vegetales que disminuyan el impacto estén compuestos por vegetación autóctona del Parque Natural.

2. Independientemente de su naturaleza y finalidad, todas las edificaciones deberán observar medidas de integración ambiental y paisajística en el medio donde vayan a implantarse.

3. Se depurarán las aguas residuales generadas en los ámbitos delimitados y el Ayuntamiento tramitará la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo estipulado al respecto en la legislación sobre aguas.

## Artículo 203. Régimen de usos.

1. Se permite el uso residencial en la única forma de vivienda unifamiliar.

2. Se permite el desarrollo de actividades inocuas.

3. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que sean de aplicación, son autorizables las actividades, relacionadas con la explotación de recursos vivos citadas en los apartados 4 y 5 del artículo 209 de estas Normas Urbanísticas. También son autorizables, previa declaración de utilidad pública, actividades desarrolladas en edificios ya existentes relacionadas con la defensa nacional, sanidad, enseñanza, el servicio de la población del área, etc.

4. Se prohíben actuaciones sometidas a cualquiera de los trámites de Autorización Ambiental Integrada, Autorización Ambiental Unificada y Evaluación Ambiental previstos en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

5. Quedan prohibidas también las actividades no citadas en los apartados anteriores.

## Artículo 204. Normas aplicables a la edificación.

1. Se permiten obras para la construcción de nuevos edificios destinados a los usos admisibles citados en el artículo 202 como las de mantenimiento y conservación de los existentes.

2. Sólo se permite la construcción de un nuevo edificio por cada parcela inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Las nuevas edificaciones para vivienda estarán sujetas a estas limitaciones:

a) Tendrán una altura máxima de siete (7) metros y dos plantas (baja y una de piso).

b) La superficie máxima construida será de ciento ochenta (180 metros cuadrados).

c) Se cumplirán las condiciones mínimas de seguridad fijadas en la Norma 4.<sup>a</sup> de Normativa directora para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad prevista en el artículo 5 del Decreto 2/2012.

d) Se cumplirán las condiciones mínimas de salubridad establecidas en la Norma 5.<sup>a</sup> de la Normativa anterior.

e) En el caso de viviendas se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad salubridad establecidas en la Norma 6.<sup>a</sup> de la misma Normativa.

4. Las nuevas edificaciones para la explotación de los recursos vivos autorizables cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 218.3 de estas Normas Urbanísticas.

5. La ubicación propuesta de la nueva construcción dentro de la parcela será aprobada o modificada por el Ayuntamiento al otorgar la licencia municipal con criterios de armonizar su distribución dentro de cada ámbito de hábitat rural.

6. Todas las actividades, obras e instalaciones están sujetas a licencia urbanística municipal que se tramitará siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 42 y siguientes de la LOUA para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

7. Mientras no esté aprobada la normativa de ordenación pormenorizada para la conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA para la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios.

Artículo 205. Normas aplicables a las infraestructuras y servicios.

1. La implantación de nuevas dotaciones urbanísticas, así como las obras de mejora de las existentes, se hará mediante obras públicas ordinarias con arreglo a proyectos cuyos contenidos y tramitación se regularán por la normativa aplicable a los proyectos de urbanización en suelo urbano.

2. El coste de las actuaciones citadas en el punto anterior será por cuenta de los propietarios que se beneficien de la actuación.

3. El mantenimiento y conservación de las dotaciones urbanísticas corresponde al Ayuntamiento que podrá repercutir su coste entre los propietarios beneficiados con arreglo a la legislación vigente.

## CAPÍTULO V

### Identificación y régimen jurídico de las edificaciones en suelo no urbanizable

Artículo 206. Identificación y régimen jurídico de las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable situadas fuera de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado identificados en el PGOU tienen la consideración de edificaciones aisladas a los efectos de la aplicación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable es el establecido en los artículos 6, 7 y 8 del Decreto 2/2012.

3. Las normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones a las que se refiere el artículo 5 del citado Decreto 2/2012, son las establecidas en el Anexo II de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## CAPÍTULO VI

### Regulación de las edificaciones declaradas de interés público

Artículo 207. Regulación de las edificaciones declaradas de interés público.

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. Tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública las promovidas por una administración pública para ser destinadas a un uso público. Asimismo, tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública las relacionadas con la gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

3. Las edificaciones de interés público que se construyan en desarrollo de las previsiones de un plan especial o de un programa de actuación urbanística con arreglo al artículo 42 de la LOUA, se regularán por las determinaciones de éstos.

## CAPÍTULO VII

Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

## Sección Primera. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

Artículo 208. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Parcelaciones y segregaciones.

1. Las medidas para impedir la formación de nuevos núcleos de población son las que se indican en los artículos 218 a 225 de estas Normas Urbanísticas en función del uso concreto pretendido para la edificación.

2. En suelo no urbanizable están prohibidas las parcelaciones urbanísticas definidas en el artículo 66 de la LOUA.

3. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

4. Se permiten las segregaciones rústicas que se ajusten a lo dispuesto en la legislación agraria y, en el suelo no urbanizable de especial protección, a lo dispuesto sobre dimensiones mínimas de las parcelas en el Capítulo VIII del presente Título. En todo caso, están sujetas a licencia municipal previa en los términos del artículo 66.3 de la LOUA.

5. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones citadas en el punto anterior cuando tengan por objeto la construcción de edificaciones o instalaciones propias de las infraestructuras de servicio público. La superficie mínima de las parcelas resultantes será la establecida por la normativa urbanística a efectos de construcciones o instalaciones.

6. Sin perjuicio de lo anterior, en las segregaciones que se pretenda realizar en ámbitos pertenecientes al Parque natural de las sierras de Cazorla, Segura y Las Villas se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 16 del Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas (PRUG) aprobado por el Decreto 227/1999, de 15 de noviembre.

## CAPÍTULO VIII

Condiciones de uso y edificación en el suelo no urbanizable

## Sección Primera. Definiciones

Artículo 209. Actuaciones vinculadas a la producción agraria, pecuaria, forestal, cinegética o similar.

1. Cercas o vallados son los cerramientos en suelo no urbanizable que por sus materiales y/o diseño no suponen barreras que dificultan la libre circulación de la fauna, en los términos del artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

2. Desmontes y aterramientos son los movimientos de tierras que suponen la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características morfológicas.

3. Captaciones de agua son las obras y/o instalaciones que posibilitan la toma de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

4. Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación (casetas agrarias) son las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias tales como almacenes de material y maquinaria, cuadras, establos y similares vinculadas a la actividad primaria de la finca.

5. Naves agrarias, almacenes y similares son las destinadas a los fines descritos en su propio nombre así como a instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; las edificaciones vinculadas a la actividad cinegética; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos para su explotación comercial; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

6. Invernaderos son construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

7. Establos, granjas avícolas, ganaderas y similares son las construcciones afectas a la producción comercial de animales o sus productos, a la transformación de productos agrarios y forestales vinculados o no a la finca sobre la que se ubican.

8. Piscifactorías son obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

9. Infraestructuras de servicio a la explotación son las aquéllas (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) al servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 210. Instalaciones y edificaciones industriales.

1. Almacenes de productos no primarios son terrenos y establecimientos para el almacenamiento de productos diversos destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano son los establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad o tipología, requieren su implantación en suelo no urbanizable.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios son las industrias de transformación de productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios son las obras necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

Artículo 211. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos son los movimientos de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas son las adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal obtenida a partir del agua.

3. Extracciones mineras a cielo abierto son excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de tres metros o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

4. Extracciones mineras subterráneas son excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anejas a la explotación son edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de servicio son aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

Artículo 212. Actuaciones de carácter turístico o recreativo.

1. Adecuaciones naturalistas son obras y/o instalaciones menores, fácilmente desmontables y destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza. Tales son señalización, senderos y recorridos peatonales, etc.

2. Adecuaciones recreativas son obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

3. Parque rural es el conjunto de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, el recreo al aire libre y el conocimiento de la flora y la fauna, generalmente complementarios de otras actuaciones turístico-recreativas definidas en este artículo. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores, así como las complementarias para uso, disfrute y ocio de los usuarios de las instalaciones.

5. Parque de atracciones es el conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Zona de acampada temporal es el conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamentos de turismo son los establecimientos regulados en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de Ordenación de los Campamentos de Turismo o en la norma que en su momento lo sustituyera.

8. Instalaciones de restauración son establecimientos o casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, «pubs» y similares.

9. Establecimientos hoteleros rurales son los definidos en el artículo 34 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero de establecimientos hoteleros de Andalucía. Incluye hostales, mesones, posadas, etc.

10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes en edificios transformados para actividades turísticas y/o recreativas. Generalmente suponen obras de renovación para facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos precisos para cumplir la normativa sectorial aplicable.

#### Artículo 213. Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Son los edificios o conjunto de edificios que, siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública, pueden localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. De manera no exhaustiva se incluyen dentro de esta categoría las edificaciones vinculadas a la defensa nacional, los centros sanitarios especiales, los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural y las instalaciones deportivas singulares. Se distinguen, a efectos de su autorización, las edificaciones de titularidad pública de las que sean de titularidad privada.

#### Artículo 214. Actuaciones para construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública de carácter temporal son aquéllas previstas en el proyecto que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.

2. Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública de carácter permanente y previstas en un proyecto vinculadas funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera son las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de inspección técnica de vehículos (ITV) y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas a telecomunicaciones son tales como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc. necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética son las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, los generadores eólicos, los captadores de energía solar, las centrales mini-hidráulicas y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua son las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Obras de protección hidrológica son las destinadas a proteger el territorio frente a riesgos hidrológicos (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

8. Helipuertos y aeródromos son pistas con instalaciones y construcciones que permiten el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y aeronaves ligeras.

9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas son espacios acotados para uso de depósito de residuos inertes industriales, agrarios, residuos de construcción y demolición, tierras y residuos sólidos urbanos. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y reciclado de dichos residuos.

#### Artículo 215. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrarias, pecuarias, forestales, cinegéticas o similares.

1. Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad agropecuaria o similar es la edificación residencial aislada de carácter familiar y uso permanente vinculada a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las pequeñas instalaciones para uso doméstico que normalmente albergan los usos mixtos de estas edificaciones tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda vinculada al mantenimiento de la obra pública e infraestructuras territoriales es un edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a aquéllas.

3. Vivienda vinculada a la guardería y alojamiento de personal laboral de fincas e instalaciones en el medio rural es el edificio residencial de uso permanente o temporal con la finalidad de atención a explotaciones agropecuarias, a edificios públicos singulares, etc.

Artículo 216. Otras instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior son cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos son construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

#### Sección Segunda. Condiciones de la edificación según el uso al que se vincula

Artículo 217. Edificaciones permitidas.

1. Sin perjuicio de las limitaciones establecidas para cada categoría del suelo no urbanizable, se permitirán edificaciones vinculadas exclusivamente a:

a) Las explotaciones agrarias, pecuarias y forestales, cinegéticas o similares.

b) Instalaciones y edificaciones industriales.

c) Las actividades mineras.

d) Campamentos de turismo.

e) Establecimientos de hostelería.

f) Establecimientos de restauración.

g) Construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras.

h) Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a explotaciones agrarias, pecuarias, forestales, cinegéticas o similares.

2. Tras la realización de los trámites previstos en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA, justificando la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y que no se induce la formación de nuevos asentamientos se podrán edificar construcciones o instalaciones para los fines citados en el apartado anterior.

3. En los supuestos anteriores, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo según el uso. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

4. Para autorizar actividades que requieran y/u originen la presencia permanente de personas se justificará que la parcela dispone o puede disponer de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas y sistema de tratamiento y vertido de aguas residuales en condiciones admitidas en la legislación sobre aguas.

Artículo 218. Condiciones para las construcciones vinculadas a la producción agraria, pecuaria, forestal, cinegética o similar.

1. En función de las zonas de ordenación rural delimitada el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura en la que se ubique la edificación al servicio de la finca (Llanos del Norte, Pasillo de Levante, Valle de Segura y Sierra de Segura), sus condiciones urbanísticas serán las indicadas en el Anexo II de la Normativa de aquél y son las siguientes:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE					
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	
	Agrícola (secano y/o regadío)	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	
	Huerta	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	
Parcela mínima para naves y almacenes	Forestal	100.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>	
	Agrícola (secano y/o regadío)	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	
	Huerta	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	
Parcela mínima para granjas y naves de estabulación	Forestal Agrícola (secano y/o regadío) Huerta	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto	
Parcela mínima para casetas de aperos	Forestal	No se autoriza	No se autoriza	No se autoriza	
	Agrícola (secano y/o regadío)	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	
	Huerta	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EN TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN					
Vivienda vinculada	Superficie máxima construida: ciento ochenta (180) m <sup>2</sup>				

TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA
Altura máxima	Dos (2) plantas con siete (7,00) metros sobre rasante			
Naves y almacenes	Superficie máxima construida: quinientos (500) m <sup>2</sup>			
Granjas y naves de estabulación	Superficie construida en función de las cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero			
Casetas de aperos	Superficie adecuada al fin que se pretenda			

CONDICIONES DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN				
		LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA
A linderos	Viviendas, almacenes, granjas y naves de estabulación Casetas de aperos	20 metros 5 metros	25 metros 5 metros	25 metros 5 metros
A caminos		50 metros	25 metros	25 metros
A otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada Naves y almacenes Granjas	150 metros 150 metros	250 metros 50 metros	250 metros 50 metros
A suelo urbano	Vivienda	1.000 metros	1.000 metros	1.000 metros

2. Las distancias de las nuevas edificaciones a elementos del territorio expresadas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (carreteras, aguas, etc.).

3. Además de lo indicado en el apartado primero, las edificaciones destinadas a naves, almacenes y casetas de aperos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de los planos verticales de sus cerramientos será de cuatro metros (4) metros y la altura del punto más alto de la construcción no sobrepasará los cinco (5) metros, todo en una planta única. No se autorizan sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta.

b) Se justificará la vinculación de la edificación a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.

4. Aparte de las condiciones establecidas en el apartado primero, los establos, granjas y criaderos de animales satisfarán los siguientes requisitos:

a) La distancia mínima al suelo urbano o urbanizable de la edificación será mil (1.000) metros, sin perjuicio de lo que disponga la normativa técnico-sanitaria que fuera de aplicación.

b) La distancia mínima de la nueva edificación a otra ya existente destinada al mismo uso y ubicada en una parcela de distinto titular será de doscientos cincuenta (250) metros, sin perjuicio de lo que disponga la normativa técnico-sanitaria que fuera de aplicación.

d) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cincuenta (4,5) metros y la máxima total de cinco con cincuenta (5,5) metros en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

5. Los invernaderos o protección de cultivos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los caminos sin condición legal de carreteras y dos (2) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela

c) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

d) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

6. Las cercas y vallados en suelo no urbanizable cumplirán con lo establecido en el artículo 244 de estas Normas.

Artículo 219. Condiciones de las instalaciones y edificaciones industriales.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.

2. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable donde este uso es autorizado:

A) Las que por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima o que, por su naturaleza o dimensión resulten inadecuadas en los suelo urbano o urbanizable.

B) Las manifiestamente peligrosas sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.

3. La superficie mínima de la parcela edificable será tres (3) hectáreas para las industrias señaladas en el apartado A) y cinco (5) hectáreas para las indicadas en el apartado B) del punto anterior.

4. La distancia mínima al suelo urbano o urbanizable de la edificación vinculada a una industria será de quinientos (500) metros.

5. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.), la distancias de la edificación a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a veinticinco (25) metros.

6. La distancia mínima a otras edificaciones existentes sobre parcelas pertenecientes a otro titular será de ciento cincuenta (150) metros.

7. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con uno (0,1) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela.

8. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos (chimeneas, cintas transportadoras, etc.) imprescindibles para el proceso técnico de producción.

9. La finca destinada a industria se arbolará a lo largo de todo su perímetro.

10. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.

11. Cuando las actividades que se desarrollen generen residuos de carácter industrial será de aplicación lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

Artículo 220. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades mineras.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 219 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría A) salvo que, por su carácter insalubre o peligroso, le correspondan las de la categoría B).

3. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se resulten adecuadas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

4. No se permitirán actividades extractivas de nueva implantación en fincas catastrales situadas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

5. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.), las distancias de las edificaciones a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a cincuenta (50) metros.

6. La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será de ciento cincuenta (150) metros.

Artículo 221. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.

2. Para que se pueda edificar sobre ella, la superficie mínima de la parcela destinada a esta actividad es igual a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

3. No se permitirán nuevas edificaciones a destinadas a este fin a menos de quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

4. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (carreteras, aguas, etc.), las distancias de las edificaciones afectas a la explotación a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a veinticinco (25) metros.

5. La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.

6. El área de concentración de albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos, así como aquellas instalaciones fijas permitidas por la legislación sectorial aplicable se separarán de los linderos de la finca a una distancia mínima de quince (15) metros.

7. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela con un máximo de dos mil (2.000) metros cuadrados. La altura máxima de las construcciones será de cuatro con cinco (4,5) metros.

8. La finca destinada a acampada se arbolará a lo largo de todo su contorno.

9. Será de aplicación la legislación sectorial vigente en relación con los campamentos de turismo.

Artículo 222. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.

2. Se cumplirá con lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente al turismo en el medio rural.

3. La actividad funcionará con un único contrato de suministro. No se permitirá la división horizontal del inmueble ni la enajenación o el arrendamiento de parte del mismo en ningún régimen jurídico.

4. Para que se pueda edificar sobre ella, la superficie mínima de la parcela destinada a esta actividad es igual a cien mil (100.000) metros cuadrados.

5. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela con un máximo de cuatro mil quinientos (4.500) metros cuadrados. Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida se destinará a espacios comunes.

6. No se permiten nuevas edificaciones destinadas a este fin a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable.

7. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.), las distancias de las edificaciones a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a veinticinco (25) metros.

8. La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.

9. Se prohíben las tipologías propias de la vivienda unifamiliar así como que los módulos puedan ser objeto de inscripción registral independiente.

10. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas y semisótanos.

11. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

12. Se satisfarán las condiciones establecidas en la legislación sectorial que fuera de aplicación a las distintas instalaciones implementadas.

Artículo 223. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.

2. Para que se pueda edificar sobre ella, la superficie mínima de la parcela destinada a esta actividad es igual a treinta mil (30.000) metros cuadrados.

3. No se permiten nuevas edificaciones destinadas a este fin a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable.

4. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (carreteras, aguas, etc.), las distancias de las edificaciones a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a veinticinco (25) metros.

5. La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.

6. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela con un máximo de mil doscientos (1.200) metros cuadrados.

7. La altura máxima de la edificación será de cuatro con cincuenta (4,5) metros y se desarrollará en una sola planta.

8. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.
9. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación en función de la naturaleza de las instalaciones implementadas.

Artículo 224. Construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, la actividad y la edificación requiere la aprobación previa del correspondiente plan especial o proyecto de actuación urbanística; esto sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y sectoriales que sean de aplicación en razón de la naturaleza de la actividad.
2. La superficie mínima de la parcela para construcciones con esta finalidad es de dos mil (2.000) metros cuadrados. En el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones a las que se refiere el artículo 214.4, la parcela podrá ser inferior siempre que se justifiquen sus dimensiones en función de las necesidades concretas de la instalación.
3. No se permitirán nuevas edificaciones a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable.
4. Sin perjuicio de lo que establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.), las distancias de las edificaciones a linderos de la finca y/o a caminos será igual o superior a veinticinco (25) metros.
5. La distancia mínima de las nuevas edificaciones a viviendas existentes será cincuenta (50) metros.
6. Las construcciones tendrán una superficie máxima edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
7. La altura máxima es cuatro metros y medio (4,5) salvo en el caso de gasolineras cuyas marquesinas podrán llegar hasta los doce (12) metros de elevación.
8. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

Artículo 225. Condiciones de las edificaciones destinadas a viviendas aisladas vinculadas a explotaciones agrarias, pecuarias, forestales, cinegéticas o similares.

1. Se requiere la aprobación previa del correspondiente proyecto de actuación urbanística.
2. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Anexo II de la Normativa de Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura que, en función de la zona de ordenación rural en la que se ubiquen, son:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE					
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	
	Agrícola (secano y/o regadío)	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	
	Huerta	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE					
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	PASILLO DE LEVANTE	VALLE DE SEGURA	
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	
	Agrícola (secano y/o regadío)	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	
	Huerta	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EN TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	
Vivienda vinculada	Superficie máxima construida: ciento ochenta (180) m <sup>2</sup>
Altura máxima	Dos (2) plantas con siete (7,00) metros sobre rasante

CONDICIONES DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN					
		LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
A linderos	Viviendas, almacenes, granjas y naves de estabulación Casetas de aperos	20 metros 5 metros	25 metros 5 metros	25 metros 5 metros	
A caminos		50 metros	25 metros	25 metros	

		LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA	
A otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada Naves y almacenes Granjas	150 metros 150 metros	250 metros 50 metros	250 metros 50 metros	
A suelo urbano	Vivienda	1.000 metros	1.000 metros	1.000 metros	

3. Lo dispuesto en el apartado anterior ha de entenderse sin perjuicio de lo que señale otra legislación sectorial que sea de aplicación (aguas, carreteras, etc.).

4. En la determinación de la superficie edificada de la vivienda (180 metros cuadrados como máximo) computan espacios anejos, semisótanos y espacios abuhardillados.

5. Sólo se admiten viviendas unifamiliares. Quedan prohibidos los edificios de más de una vivienda y los destinados a residencia colectiva.

6. La vivienda contará con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice que no se contaminan las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 226. Condiciones estéticas y de protección.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable responderán a su carácter aislado, a su emplazamiento en el medio rural, a su integración en el paisaje y a los invariantes presentes en las construcciones tradicionales. En las memorias de los proyectos de construcción se justificarán de estas cuestiones.

2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones del terreno natural evitando modificar la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

3. Las fachadas de las viviendas se terminarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad y de textura lisa y color blanco mate o dentro de la gama de colores claros tradicionales. Se admiten los acabados con materiales tradicionales como la piedra o el adobe.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica y color rojizo u otro material de color y acabado similares al de las construcciones tradicionales. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de un (1) metro de altura. En su caso se completarán con protecciones diáfanas cuidadas estéticamente, pantallas vegetales o semejantes hasta la altura máxima de dos metros y medio (2,50 m).

5. Se procurará conservar las características constructivas propias de la arquitectura popular de la comarca en cuanto a tipología constructiva (encalado de fachadas, piedra, madera, y teja árabe), altura, distribución de volúmenes, pendientes de cubiertas, etc., que contribuyan a la máxima integración paisajística. Para ello se tomarán como modelos muestras singulares de los diferentes tipos de edificaciones tradicionales existentes (casas señoriales, cortijos de labor, chozos o zahúrdas, viviendas e instalaciones tradicionales de pastores, hornos de pan, etc.) así como los distintos materiales empleados, y usos del territorio.

6. Se conservarán y protegerán los elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico y patrimonial existentes actualmente tales como hornos, chozos, zahúrdas, corrales, etc.

TÍTULO X

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 227. Prescripciones sobre localización de actuaciones urbanísticas.

A efectos de actuaciones urbanísticas posteriores a la entrada en vigor de este PGOU, el territorio se clasifica en:

a) Zonas de muy fuerte pendiente: son las que tienen inclinaciones superiores al 30% y sólo pueden ser incluidas en la clase de suelo no urbanizable,

b) Zonas de fuerte pendiente: tienen su inclinación comprendida entre el 16 y el 30% y siempre serán incluidas dentro de la clase de suelo no urbanizable,

c) Zonas de pendiente moderada: son las que tienen inclinaciones comprendidas entre el 7 y el 15%. Como norma general, el planeamiento y sus modificaciones clasificará estos terrenos en la categoría de suelo no urbanizable; sin embargo, algún sector de suelo urbanizable podrá presentar excepcionalmente pendientes incluidas en este rango en zonas localizadas de los mismos. En estos casos, los planes de desarrollo tendrán en cuenta estas prescripciones:

1. Como criterio general de la ordenación se deberá mantener la topografía existente minimizando el volumen de movimientos de tierras y evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitando alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. Los desmontes, los muros y los taludes que se dispusieran deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión.

3. En el diseño de la red viaria se debe buscar una adecuada integración paisajística de la misma y se procurará reducir el movimiento de tierras adaptando los viales a la topografía natural del terreno sin que ello llegue a impedir la adecuada orientación de los futuros edificios. El diseño de las calles se realizará de forma que obligatoriamente los viales peatonales no se implanten con una pendiente superior al 6 %.

4. El sistema de calles se jerarquizará de forma que garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. El viario para tráfico rodado no superará el 12 % de pendiente.

5. En caso de que en el diseño de la urbanización, las zonas verdes superen el 12 % de pendiente, éstas se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos. En ellas se introducirán especies arbóreas y arbustivas preferentemente autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se considera adecuada la utilización de encinas, acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero, etc.

d) Zonas de pendiente suave: son las que tienen inclinaciones inferiores al 7% que, por este motivo, resultan idóneas para desarrollar en ellas actividades urbanísticas.

#### Artículo 228. Prescripciones sobre localización de actividades.

1. Las actividades que se pretendan realizar en edificios de nueva planta, sujetas al trámite de Calificación ambiental se ubicarán en suelo urbano consolidado con las limitaciones establecidas en los artículos 146 (en el caso de suelo con uso característico residencial) y 156 (uso característico industrial).

2. Sin perjuicio de las demás normas de carácter sectorial de aplicación, las actividades que requieran el trámite de Autorización ambiental unificada se situarán en parcelas de más de dos mil metros cuadrados situadas en polígonos industriales o en suelo no urbanizable. Cuando se ubiquen en suelo no urbanizable, la distancia mínima entre la parcela ocupada y los límites de los suelos urbano residencial y urbanizable residencial será de mil (1.000) metros.

3. Las actividades que requieran el trámite de Autorización ambiental integrada se desarrollarán exclusivamente en terrenos situados en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas sectoriales que sean de aplicación en cada caso. La distancia mínima entre la parcela ocupada y los límites de los suelos urbano residencial y urbanizable residencial será de dos mil (2.000) metros.

4. Las actividades ganaderas sólo podrán estar ubicadas en suelo no urbanizable en parcelas situadas a más de quinientos (500) metros de los límites de los suelos urbano y urbanizable.

#### Artículo 229. Prescripciones sobre protección contra incendios forestales.

1. Por estar incluida la totalidad del municipio en una Zona de peligro de incendios forestales, todas las actividades estarán sujetas a las normas establecidas 20 a 26, ambos incluidos, del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, sobre incendios y prevención y lucha contra los incendios forestales.

2. Por pertenecer todo el municipio a un Área de peligro extremo de incendios forestales, todas las actividades estarán sujetas a las normas específicas contenidas en los artículos 27, 28 y 29 del citado Decreto 470/1994.

3. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y en el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, se establecen las siguientes determinaciones:

a) El Ayuntamiento, en el caso de núcleos de población, y las entidades que tengan actividad en suelo no urbanizable están obligadas a elaborar el preceptivo Plan de Autoprotección.

b) El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por lo titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades en suelo no urbanizable.

c) El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento que remitirá una copia diligenciada del mismo a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente que podrá establecer medidas de protección adicionales a las establecidas en aquél. El plazo máximo de presentación de este plan será de seis meses contados desde la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

4. Las construcciones y/o edificaciones mantendrán una franja de seguridad de veinticinco (25) metros de anchura de separación respecto de las masas forestales que permanecerá libre de residuos, matorrales, arbustos y vegetación arbórea y, en general de elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación

del fuego. Se dispondrá un camino perimetral de cinco (5) metros de anchura que podrá estar incluido en aquella franja.

5. Las zonas edificadas o incluidas en nuevas urbanizadas que sean limitrofes o estén incluidas en áreas forestales dispondrán, de forma preferente, de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir con las condiciones expuestas en el apartado 1.1 de la Sección SI 5 (Intervención de bomberos) del Documento Básico SI «Seguridad en caso de incendio» del Código Técnico de la Edificación aprobado por el R.D. 314/2006, de 17 de marzo o norma que lo sustituya. Cuando no se puedan disponer las dos, el único acceso deberá finalizar en un fondo de saco de forma circular de doce metros y medio (12,5) de radio exterior.

6. Los materiales de construcción empleados en elementos exteriores (puertas, ventanas, etc.) de las edificaciones en terrenos forestales serán no combustibles y las maderas de la carpintería exterior tendrán un tratamiento ignífugo.

Artículo 230. Prescripciones sobre las emisiones de contaminantes a la atmósfera.

1. Las emisiones atmosféricas de productos contaminantes no podrán rebasar los niveles fijados en esta normativa:

- a) Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera,
- b) Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y la normativa que lo desarrolle o sustituya,
- c) Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se desarrolla la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco en materia de señalización y zonas habilitadas para fumar y
- d) Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.

2. Se definirán las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras, haciendo especial mención a la nueva autorización de emisiones regulada en el artículo 56 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el artículo 13 de la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

3. Hasta que se promulgue la normativa de desarrollo de la Ley 7/2007, GICA, en materia de protección de la contaminación atmosférica, la autorización de las actividades potencialmente contaminantes estará sujeta a las disposiciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

4. Los niveles de inmisión estarán limitados por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

5. Los focos emisores deberán estar acondicionados conforme a la Orden Ministerial de 18 de octubre de 1976 sobre contaminación atmosférica, prevención y corrección de la contaminación.

6. La tramitación de la autorización de una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera se hará con arreglo a lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.

7. Los focos emisores serán acondicionados conforme a lo establecido en el decreto citado en el apartado anterior.

Artículo 231. Prescripciones sobre ruidos y vibraciones.

1. Además de los límites establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, se deberán tener en cuenta los límites establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. En aplicación del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la ordenación detallada contiene la zonificación acústica del término municipal plasmada en el plano C011. También incluye las que corresponden a los cascos urbanos de Benatae (plano C113) y Las Fuentes (plano C123).

3. El Ayuntamiento controlará periódicamente el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, a los diez años de su aprobación.

Artículo 232. Prescripciones sobre contaminación lumínica.

1. No se permite, con carácter general:

- a) El uso de «leds», láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

b) El uso de aerostatos de iluminación con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

2. En general se utilizarán luminarias diseñadas para que proyecten la luz por debajo del plano horizontal. Para el alumbrado ornamental se procurará que la disposición de luminarias sea tal que emitan su flujo luminoso desde arriba hacia abajo.

#### Artículo 233. Prescripciones sobre residuos urbanos.

1. La gestión de los residuos será conforme a la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, al Reglamento de Residuos aprobado por Decreto 283/1995, de 21 de noviembre y a la Ley de Gestión integral de la calidad ambiental.

2. La gestión tendrá la prioridad de reducir la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables. En la zona industrial se colocará un punto limpio cuya gestión corresponderá a una empresa debidamente autorizada.

3. Las actividades productoras de residuos peligrosos, que serán autorizadas tras el trámite ambiental que proceda, se registrarán por lo establecido en el Real Decreto 833/1998, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos. Si la cantidad de residuo generada fuera superior, deberán de solicitar la autorización según la Sección 1ª del Capítulo II y cumplir con las obligaciones de la Sección 2ª del mismo Capítulo del Real Decreto anterior.

4. Las obligaciones de los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición está reguladas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. De estas obligaciones quedan excluidos los residuos generados por obras menores de construcción y reparación domiciliaria que tendrán la consideración de residuos urbanos, sujetos a su normativa específica.

5. Las actividades que generen residuos peligrosos deberán ser autorizadas. Si se producen residuos peligrosos en cantidad anual inferior a 10.000 kg, la actividad se considera como pequeña productora de residuos peligrosos a los efectos del Real Decreto 833/1988. Si la cantidad fuera superior, se solicitará autorización con arreglo a lo dispuesto en la Sección 1ª del Capítulo II del mismo y se cumplirá con las obligaciones citadas en la Sección 2ª del mismo Capítulo del citado Real Decreto 833/1988.

#### Artículo 234. Prescripciones sobre la calidad ambiental del suelo.

1. Las actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, están obligados a remitir a la Consejería de Medio Ambiente, en un plazo de dos años un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad. Este informe tendrá el alcance y el contenido mínimos establecidos en el Anexo II de dicho RD 9/2005.

2. La misma obligación rige para las actividades que originen el manejo o almacenamiento de más de diez toneladas anuales de una o varias de las sustancias citadas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas, clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas

3. También están sujetas a la obligación citada en el apartado primero de este artículo las actividades que requieran el almacenamiento de combustible para uso propio superior a trescientos mil litros anuales con un volumen total de almacenamiento igual o superior a cincuenta mil litros.

4. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que propongan un cambio de uso.

#### Artículo 235. Prescripciones sobre las radiaciones electromagnéticas.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se registrarán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### Artículo 236. Prescripciones sobre vertidos.

1. Todas las actividades que se desarrollen cumplirán con las normas de calidad fijadas en la legislación vigente.

2. Sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse, está prohibido:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas,

b) 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 de las aguas o degradación de su entorno,

c) Efectuar acciones sobre el medio hídrico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo y

d) Las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

3. Para permitir la toma de muestras individualizadas, será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes de cada uno de los edificios industriales. Esta previsión será tenida en cuenta en el proyecto de urbanización que se redacte para la ejecución del planeamiento.

4. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente.

5. No se permitirá el uso de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano o urbanizable y será obligatoria la conexión de los edificios a la red general municipal de saneamiento.

6. En el caso de edificaciones para población dispersa se adoptarán también medidas para evitar la contaminación por aguas residuales de origen doméstico.

7. En los proyectos de urbanización de los desarrollos urbanos previstos en el PGOU el alcantarillado constará de redes separativas de aguas pluviales y residuales. Lo mismo se procurará en los cascos consolidados con motivo de obras de renovación de las redes actuales.

8. Dependiendo de las características particulares de sus vertidos, se podrá exigir para la actividad que los produzca la depuración previa de los mismos mediante sistemas de tratamiento propios hasta alcanzar niveles de la carga contaminante compatibles con los autorizados en la red con carácter general.

#### Artículo 237. Prescripciones sobre cauces.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre aguas y en las normas de protección del dominio público hidráulico, las actuaciones en zona de policía de cauces han de ser compatibles con la evacuación de los caudales correspondientes a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

2. Para la protección de los cauces públicos se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres de Andalucía. En particular, en su artículo 18 se marcan medidas de protección de los ecosistemas de ribera que dan sustento a corredores ecológicos y a zonas de refugio, alimentación y cría para la fauna silvestre.

3. La ribera, como ecosistema forestal, está protegida también por lo dispuesto en los artículos 1 y 21 de la Ley 2/1992, forestal de Andalucía.

4. Con arreglo a los objetivos del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, las obras hidráulicas se planificarán y proyectarán de forma que se minimice su impacto ambiental en los tramos rurales y se consiga su integración urbanística en las ciudades.

5. La zona del dominio público hidráulico de las corrientes encauzadas a cielo abierto o soterradas que discurran por zonas urbanas consolidadas se corresponde con el terreno ocupado por las canalizaciones.

Las zonas de servidumbre se extienden hasta cinco metros o hasta el límite de las fachadas situadas en las propiedades contiguas si éstas están más próximas al cauce. En este último caso, si se reconstruyera el edificio, su cerramiento exterior se retranqueará hasta recuperar para la zona de servidumbre el ancho legal de cinco metros.

6. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres en los que se permitirán los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento o relleno. Estos espacios libres serán de dominio y uso públicos.

7. En la determinación de usos en los espacios libres sobre zonas inundables se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) No disminuirán la capacidad de evacuación de caudales.

b) No aumentarán la superficie de la zona inundable.

c) No producirán afecciones a terceros.

d) No agravarán los riesgos derivados de la inundación ni generarán riesgos de pérdidas humanas. A tal efecto, no se permitirá su uso como zona de acampada.

e) No degradarán la vegetación de ribera existente.

- f) Permitirán la integración del cauce en la trama urbana siendo la vegetación próxima al cauce representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y
- g) La plantación de nuevos árboles no supondrá reducción alguna de la capacidad de evacuación de avenidas.

Artículo 238. Prescripciones sobre acuíferos.

1. Cuando se presuma que el desarrollo de una actividad pueda afectar cualitativamente a un acuífero conocido se realizará un estudio hidrogeológico que incluya las medidas protectoras y correctoras para evitar su afección.
2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en suelo no urbanizable sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
3. Queda prohibida la recarga de pozos, zanjas, galerías, etc. con aguas residuales que, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, puedan contaminar las aguas superficiales subterráneas.

Artículo 239. Prescripciones sobre la imagen urbana.

1. No se emplearán en la construcción cubiertas materiales que reflejen el sol o produzcan brillo metálico. Tampoco serán usados aquellos que, por su textura o color, produzcan la ruptura de la pauta dominante en el entorno.
2. Se prohíbe el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores como son baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.
3. Como norma general, se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.
4. Las técnicas y los materiales que se empleen en las obras de urbanización y de edificación serán conformes a las características geotécnicas de los terrenos que resulten de los estudios que se realicen.
5. Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales que se dimensionarán con amplitud suficiente siguiendo los criterios técnicos y normas aplicables. Se establece la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

Artículo 240. Prescripciones sobre espacios libres.

1. En plantaciones y ajardinamientos sólo se utilizarán especies autóctonas estando prohibidas las de carácter exótico.
2. El mantenimiento de plantas y jardines corresponde al Ayuntamiento que lo intensificará en periodos de sequía.
3. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Se tendrá en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.
4. Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado. Alternativamente, para la misma finalidad se podrá recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.
5. En los pavimentos de espacios libres se procurará utilizar materiales como albero o arena y, en la medida de lo posible, se evitará el empleo de hormigón y productos asfálticos.

Artículo 241. Prescripciones sobre la protección del suelo.

1. Los contratistas de obras estarán obligados a aportar áridos para pavimentaciones, firmes, rellenos, etc., procedentes exclusivamente de explotaciones autorizadas.
2. En el documento por el que se otorgue una licencia de obras quedará recogida la prohibición de producir vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

Artículo 242. Prescripciones sobre la protección de la vegetación.

1. En general cualquier uso del suelo, así como la ejecución y uso de las edificaciones e instalaciones de todo tipo, serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.
2. Los árboles, solos o integrantes de masas arbóreas, y las comunidades vegetales ubicadas en espacios públicos, pertenecientes o no a sistemas de espacios libres, están protegidas y se justificará su eliminación total o parcial.

3. En su solicitud de licencia de obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificaciones existentes y en las de instalaciones subterráneas se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en el ámbito de la actuación y en su entorno inmediato. En el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de dicha vegetación exigiendo su bienestar al término de la misma.

4. En todo caso serán de aplicación:

- a) La Ley 2/1992, de 15 de junio, forestal de Andalucía.
- b) La Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres y
- c) La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.

Artículo 243. Prescripciones sobre la sostenibilidad y la programación.

1. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o, en su defecto, instalando dispositivos que consigan el mismo ahorro de energía.

2. Se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua y que empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria. La preinstalación de estas instalaciones citadas en el apartado anterior será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará disponerlos en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los de nueva planta como en los ya existentes.

3. Para mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en los proyectos de urbanización de los desarrollos urbanos previstos en el PGOU se dispondrán redes separativas de aguas potable y no potable. Lo mismo se procurará en los cascos consolidados con motivo de obras de renovación de las redes actuales.

4. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se hará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y de gálibos fácilmente integrables en la estructura del edificio.

5. A fin de reducir la contaminación lumínica ambiental, es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso durante las horas nocturnas empleando alumbrado reducido o de vigilancia.

6. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos adecuada a las necesidades de iluminación en razón del tipo y función del espacio. El alumbrado público se proyectará de acuerdo con las mejores técnicas disponibles para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

7. Para instalaciones de calefacción se emplearán los sistemas de mayor ahorro energético y menos poder contaminante.

8. En la medida de lo posible, se empleará en calefacción las fuentes de mayor contenido energético y de mayor facilidad de reciclado.

9. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano de agua serán diseñadas para optimizar la gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

Artículo 244. Prescripciones sobre cercados y cerramientos de fincas en suelo no urbanizable.

1. Los cercados y cerramientos de predios en suelo no urbanizable estarán a lo dispuesto en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía y estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal.

2. Los cercados no supondrán riesgo para la conservación de la fauna y la flora silvestres de la zona y armonizarán con el entorno inmediato sin degradar, romper o limitar el paisaje.

3. Cumplirán las siguientes determinaciones:

a) La valla será de tela metálica. La distancia mínima entre postes será de 5-6 metros, salvo que puntualmente no lo admita la topografía del terreno. No se permite el asiento de tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijado al suelo y su altura no deberá superar los doscientos diez (210) centímetros.

b) El retículo será de un mínimo de 30 x 18 centímetros. En caso de optar por otro tipo de retículo, deberán acondicionarse pasos de fauna cada cincuenta (50) metros a ras de suelo, construidos por un material rígido, de dimensiones de treinta (30) centímetros en horizontal y veinte (20) centímetros en vertical.

c) No podrán utilizarse alambres de espino en ningún punto del trazado a cualquier altura de la malla. Asimismo no podrá instalarse ningún tipo de visera, por lo que los postes de sujeción deberán ser rectos.

d) Queda prohibido el cerramiento de cualquier cauce de dominio público que pudiera afectarse, entendiéndose por tales los definidos en los artículos 2 y 4 de la Ley de aguas. Igualmente, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 de la mencionada Ley, en las zonas de servidumbre de dichos cauces deberán establecerse accesos practicables.

e) Cualquier cerramiento con características técnicas diferentes a las enumeradas impide la libre circulación de la fauna silvestre y tendrá carácter de excepción, por lo que se deberá justificar debidamente y para su autorización deberá ser informado por el órgano competente en materia medioambiental.

4. Serán admisibles soluciones diferentes, que deberán quedar definidas con precisión en la correspondiente solicitud de vallado, siempre y cuando se justifique el cumplimiento del objetivo marcado en apartado segundo de este artículo y su necesidad en razón de la funcionalidad requerida.

5. En cualquier caso, la instalación respetará los caminos de uso público, vías pecuarias, cauces públicos y otras servidumbres que existan que serán transitables de acuerdo con sus normas específicas y el Código Civil.

6. El vallado comprenderá el perímetro completo de la finca o parte de él y se situará a la distancia mínima de seis metros del eje de los caminos y, en todo caso, a las distancias establecidas en la legislación sectorial aplicable.

7. Para reducir el impacto visual de los cercados y favorecer la alimentación de pájaros frugívoros invernantes se promoverá la instalación de setos de especies productoras de bayas, drupas y otros frutos carnosos.

8. En el caso de los cercados cinegéticos de gestión se deberá contar con la autorización de la Consejería titular de las competencias de medio ambiente. Además, si afectara a terrenos incluidos en la delimitación del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, se estará a lo dispuesto en su normativa.

#### Artículo 245. Otras medidas de protección.

1. Los elementos estructurales de las líneas eléctricas no interrumpirán la circulación de la fauna silvestres.

2. Las líneas aéreas cumplirán con lo establecido en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, el Decreto 178/2006, de 10 de octubre y la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección en Andalucía en las que son de aplicación las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en las líneas aéreas de media y alta tensión.

2. Los proyectos de construcción y explotación de nuevas actividades ganaderas establecerán medidas tendentes a la absorción y reutilización de las materias orgánicas generadas. Asimismo, incluirán las mejoras técnicas disponibles para el control de las molestias producidas en sus instalaciones (olores, ruidos, proliferación de insectos, etc.)

3. En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, se formulará un Plan de restauración ambiental del espacio natural afectado con el contenidos, alcance y demás particularidades establecidos en el Título I del citado Real Decreto.

4. Además de las medidas citadas en este Título X, son de obligado cumplimiento las incluidas en el Informe de valoración ambiental que se adjunta como Anexo a la Memoria descriptiva y justificativa de la documentación del PGOU (Parte II de su documentación) y al Estudio de impacto ambiental (Parte VI).

#### Artículo 246. Programa de vigilancia y control ambiental.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de los objetivos del Programa de vigilancia consistente en:

a) Aquellas actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, se someterán al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.

b) Comprobar que los Proyectos de Urbanización contienen todas las medidas ambientales indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Informe de Valoración Ambiental y recogidas en el documento de planeamiento. Estas medidas, necesarias para obtener la licencia municipal aparecerán presupuestadas y programadas.

c) Velar para que se adopten efectivamente todas las medidas ambientales 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.

d) 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 lo comunicará a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

e) Vigilar que no se lleven a cabo actuaciones sin adoptar las medidas ambientales que sean obligatorias.

f) El Ayuntamiento comunicará a la Consejería competente en materia de medio ambiente todas las actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental.

g) 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.

h) Además, durante la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas se considerarán las siguientes medidas:

- Control de que no se ocupa el dominio público.
- No podrán realizarse cruces de la vía pecuaria por parte de las nuevas infraestructuras sin antes tramitar el expediente de ocupación de las mismas.
- Se controlará la instalación de puntos limpios ríe acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
- Se controlarán las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.
- Se controlará la posible instalación de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 2/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, incluyendo los de demolición, en consonancia con lo establecido en el cuerpo de la presente resolución.
- Se realizará un seguimiento, control y mantenimiento de las labores de restauración de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que hayan sido afectadas por las obras.

i) Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a la Consejería competente en medio ambiente para establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichas 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.

## TÍTULO XI

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 247. Medidas para evitar la contaminación visual o perceptiva.

1. Se adoptarán las siguientes medidas de control para evitar la contaminación visual o perceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía:

- a) Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
- b) Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- c) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.
- d) La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- e) La colocación de mobiliario urbano y
- f) La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

2. Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos citados están obligadas a retirarlos en el plazo de seis meses contados desde que se extinga su uso.

Artículo 248. Normas adicionales de protección del patrimonio histórico.

1. Las obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que supongan la remoción de terrenos en las Zonas de Servidumbre Arqueológica que se delimitaran en el municipio se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas que atenderán a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

2. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

3. Será obligatoria la realización de prospecciones arqueológicas en suelo urbano consolidado, en suelo urbanizable y en terrenos ocupados por nuevos sistemas generales cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada según lo expuesto en el artículo 29.2 de la LPHA, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

## Disposición adicional. La situación legal de fuera de ordenación

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este PGOU que resultaren disconformes con las determinaciones de éste, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. Con arreglo al artículo 34.b) de la LOUA, la incompatibilidad con las determinaciones del Plan se puede dar de manera total o parcial.

3. Son completamente incompatibles con el planeamiento las siguientes edificaciones:

a) Las que presentan usos expresamente prohibidos o incompatibles por normativa sectorial o municipal, entendiéndose que los usos legalmente existentes o asimilados a éstos en virtud de lo establecido en el art. 3.3 del Decreto 2/2012 no quedarían incluidos en este supuesto.

b) Las que ocupen suelo de dominio público o impidan la efectividad de su destino.

c) Las ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, excepto si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial.

d) Las ubicadas en suelo no urbanizable que presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales.

e) Las que tengan una altura superior a la permitida en más de una planta.

f) Las que tengan una edificabilidad u ocupación superior a la permitida en su zona en más de un treinta (30) por ciento.

4. Son parcialmente incompatibles con la ordenación las que no responden a los supuestos del número anterior.

5. A las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se les aplicará las siguientes reglas:

1.ª Para las edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación sólo se permiten obras de reparación y conservación pudiendo llegar a autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la edificación en un plazo de cinco años.

2.ª Además de las indicadas en la regla anterior, en el caso de edificaciones parcialmente incompatibles con la ordenación serán autorizables obras de reforma o mejora.

3.ª En ningún caso se permiten ampliaciones de las edificaciones.

6. Son obras de reparación y conservación las que tienen por fin mantener el edificio o partes del mismo en adecuadas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato. Puede comprender obras de refuerzo aunque no comprende la alteración de elementos estructurales ni de la organización espacial.

7. Son obras de consolidación las destinadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura del edificio o partes del mismo aunque supongan alteraciones menores de la estructura y de la distribución interior cuando éstas fuesen inevitables para lograr los afianzamientos necesarios.

8. Son obras de reforma y mejora la que tienen por fin mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior manteniendo las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite la normativa aplicable. La mejora de las condiciones de habitabilidad podrá incluir, cuando sea necesario, la reparación e incluso sustitución parcial y justificada de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo; todo ello sin perjuicio de los cambios de usos que pueden realizarse de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012 para suelo no urbanizable.

9. El régimen de fuera de ordenación será aplicable también a las edificaciones, construcciones e instalaciones asimiladas a él en virtud del artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

10. Las edificaciones y construcciones declaradas en ruina o susceptibles de ello en virtud de lo establecido en el artículo 157 de la LOUA se tendrán por inexistentes a estos efectos y solo se permitirá su reconstrucción en los supuestos legalmente previstos para nuevas edificaciones.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6149.

Jaén, 1 de julio de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.