

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 3 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 3 de octubre de 2014, aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la Orden, y cuya verificación recae en la Dirección General de Urbanismo.

Respecto de la simple subsanación de las deficiencias, el Ayuntamiento debía elaborar un Documento de cumplimiento que constara exclusivamente de las correcciones de las simples deficiencias citadas en los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Dirección General de Urbanismo, ambos de fecha 2 de octubre de 2014, acompañando los informes sectoriales de verificación necesarios.

2. Con fecha de 27 de abril de 2015 tuvo entrada en el registro general de esta Consejería la documentación técnica y administrativa del expediente de cumplimiento de la Orden de 3 de octubre de 2014, con toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento de Jaén en sesión celebrada el día 9 de abril de 2015, junto con la solicitud de verificación por la Dirección General. Con fecha de 9 de junio de 2015 se considera el expediente completo a los efectos del artículo 32.4 de la LOUA, tras la aportación de documentación a requerimiento de la Dirección General.

3. Con fecha de 13 de julio de 2015, se emite la Resolución de la Dirección General de Urbanismo en la que se resuelve que, a la vista del Documento de subsanación de deficiencias técnicas municipal, algunas deficiencias técnicas detectadas en la Orden de 3 de octubre de 2014 no habían sido convenientemente subsanadas, por lo que dicho Ayuntamiento debía elaborar y aprobar un documento complementario que las corrigiese adecuadamente.

4. Con fecha 11 de noviembre de 2015 tuvo entrada en el Registro de esta Consejería oficio del Ayuntamiento de Jaén remitiendo el documento de «Corrección del Documento de subsanación de deficiencias técnicas» con toma de conocimiento por el Pleno del Ayuntamiento de Jaén en sesión de 30 de octubre de 2015. Esta documentación es completada por el Ayuntamiento, a requerimiento de esta Dirección General, mediante oficios de 1 y 28 de diciembre de 2015.

5. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 22 de enero de 2016, consideró que el Documento de Subsanaación de Deficiencias Técnicas y el de Corrección del Documento de Subsanaación de Deficiencias Técnicas aportados por el Ayuntamiento de Jaén subsana las deficiencias señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la Orden de 3 de octubre de 2014, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

6. Con fecha de 26 de enero de 2016, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén inscribió y depositó el instrumento de planeamiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén en el Registro autonómico de instrumentos urbanísticos, asignándole el número de inscripción 6735 y practicó anotación accesorio del Documento de subsanaación de deficiencias técnicas municipal y de la Corrección del Documento de subsanaación de deficiencias técnicas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA+; en relación con el artículo 4.3.a) 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, así como el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 15 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 15 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y tras la verificación por la Dirección General de Urbanismo, por Resolución 22 de enero de 2016,

D I S P O N G O

Primero. Publicar la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, aprobada definitivamente de manera parcial por la Orden de 3 de octubre de 2014, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y contenida en el Anexo de la presente Orden, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Segundo. La presente Orden se notificará al Ayuntamiento de Jaén.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén publicada por la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 3 de febrero de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS

III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 1.2. Vigencia.
- Artículo 1.3. Rango y vinculación.
- Artículo 1.4. Criterios de interpretación.
- Artículo 1.5. Revisión.
- Artículo 1.6. Modificación.
- Artículo 1.7. Declaración de utilidad pública.
- Artículo 1.8. Documentación del Plan General.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 2.1. Régimen urbanístico del suelo y del subsuelo.
- Artículo 2.2. Determinaciones de la ordenación estructural.
- Artículo 2.3. Clasificación del suelo.
- Artículo 2.4. Suelo Urbano.

Artículo 2.5. Suelo Urbanizable.
Artículo 2.6. Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 2. EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 2.7. Contenido urbanístico del derecho de propiedad.
Artículo 2.8. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.
Artículo 2.9. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.
Artículo 2.10. Aprovechamiento urbanístico.
Artículo 2.11. Deber de edificación de la propiedad.
Artículo 2.12. Contenido del deber de la propiedad de conservación.
Artículo 2.13. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad referentes al deber de conservación de la propiedad.
Artículo 2.14. Deber de rehabilitación de la propiedad.
Artículo 2.15. Situación Legal de Ruina Urbanística.
Artículo 2.16. Ruina Física Inminente.
Artículo 2.17. Normas generales de la Actividad Urbanística.

CAPÍTULO 3. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.18. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU.
Artículo 2.19. Instrumentos de desarrollo y ejecución de la actividad urbanística.
Artículo 2.20. Iniciativa en la redacción.
Artículo 2.21. Criterios de Ordenación.

SECCIÓN 2.ª INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 2.22. Régimen General de la Innovación del PGOU.
Artículo 2.23. Modificaciones del PGOU.
Artículo 2.24. Planes de Sectorización.
Artículo 2.25. Planes Parciales.
Artículo 2.26. Planes Especiales.
Artículo 2.27. Estudios de Detalle.
Artículo 2.28. Expedientes de Alineaciones y/o rasantes.
Artículo 2.29. Propuestas de Ordenación de Volúmenes.
Artículo 2.30. Estudios Previos y Avances de los Instrumentos de Planeamiento.
Artículo 2.31. Ordenanzas Municipales.

SECCIÓN 3.ª INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.32. Instrumentos de gestión Sistemática y Asistemática.
Artículo 2.33. Delimitación de Unidades de Ejecución.
Artículo 2.34. Ordenación de las Unidades de Ejecución.
Artículo 2.35. Elección del Sistema de Actuación.
Artículo 2.36. Sistema de Compensación.
Artículo 2.37. Sistema de Cooperación.
Artículo 2.38. Sistema de Expropiación.
Artículo 2.39. Sustitución del Sistema de Compensación.
Artículo 2.40. Instrumentos de Gestión Asistemática: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
Artículo 2.41. Contribuciones Especiales.
Artículo 2.42. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
Artículo 2.43. Ocupación directa.

SECCIÓN 4.ª PROYECTOS DE OBRAS.

Artículo 2.44. Proyectos Técnicos y sus Clases.
Artículo 2.45. Proyectos de Obras de Urbanización.
Artículo 2.46. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.
Artículo 2.47. Proyectos de Obras de Edificación.
Artículo 2.48. Proyectos de Obras Menores.
Artículo 2.49. Proyectos de Implantación de Actividades.

CAPÍTULO 4. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Artículo 2.50. Los Convenios Urbanísticos. Régimen General.

Artículo 2.51. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

Artículo 2.52. Convenios Urbanísticos de Gestión.

CAPÍTULO 5. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 2.53. Actividades sujetas a licencia municipal.

Artículo 2.54. Actos Promovidos por Administraciones Publicas.

Artículo 2.55. Procedimiento.

Artículo 2.56. Suspensión del Plazo para notificar la Resolución Expresa.

Artículo 2.57. Competencia.

Artículo 2.58. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.

Artículo 2.59. Tramitación de las licencias.

Artículo 2.60. Contenido general de las solicitudes de licencia.

Artículo 2.61. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

Artículo 2.62. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias.

Artículo 2.63. Derechos de licencia.

Artículo 2.64. Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias.

Artículo 2.65. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Artículo 2.66. Otras obligaciones derivadas de la concesión de la licencia: deber de reparación y limpieza y consecuencia del abandono de las obras.

Artículo 2.67. Eficacia Temporal y Caducidad de la Licencia Urbanística.

Artículo 2.68. Clasificación de las licencias.

Artículo 2.69. Condiciones y Documentación específica de las licencias de parcelación de terrenos.

Artículo 2.70. Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras.

Artículo 2.71. Documentación específica de las licencias para obras de edificación.

Artículo 2.72. Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones.

Artículo 2.73. Documentación específica de las licencias de modificación de usos.

Artículo 2.74. Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre.

Artículo 2.75. Documentación específica de las licencias de obras menores.

Artículo 2.76. Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable.

Artículo 2.77. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.

Artículo 2.78. Documentación específica de las licencias de primera ocupación y de utilización.

Artículo 2.79. Documentación específica de las licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.

Artículo 2.80. Características y documentación específica de los proyectos de urbanización.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.1. Los instrumento de protección y sus clases.

Artículo 3.2. Planes especiales de protección.

Artículo 3.3. Normas especiales de protección.

Artículo 3.4. Catálogos de bienes protegidos.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.5. Definición y tipos.

CAPÍTULO 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.6. Aplicación.

Artículo 3.7. Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 3.8. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

Artículo 3.9. Condiciones de Protección del medio ambiente.

SECCIÓN 2.ª RESIDUOS Y VERTIDOS.

Artículo 3.10. Residuos sólidos.

Artículo 3.11. Vertidos líquidos.

Artículo 3.12. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

Artículo 3.13. Vertidos gaseosos y calidad del aire.

SECCIÓN 3.ª CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

Artículo 3.14. Prevención contra el ruido.

SECCIÓN 4.ª DISEÑO MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 3.15. Condiciones de diseño medioambiental.

Artículo 3.16. Acondicionamiento térmico pasivo.

Artículo 3.17. Exigencias sobre el uso de materiales.

Artículo 3.18. Ahorro energético.

Artículo 3.19. Mecanismos de ahorro de agua.

SECCIÓN 5.ª OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 3.20. Obligación de restitución medioambiental.

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Artículo 3.21. Determinaciones generales.

Artículo 3.22. Protección de las Vías Pecuarias.

Artículo 3.23. Protección del dominio público hidráulico y los sistemas fluviales.

CAPÍTULO 5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Artículo 3.24. Protección de los recursos hídricos.

Artículo 3.25. Protección de los corredores ecológicos.

Artículo 3.26. Protección de masas forestales.

Artículo 3.27. Protección general de la vegetación.

Artículo 3.28. Protección de los árboles.

Artículo 3.29. Protección de la Fauna.

Artículo 3.30. Protección del Paisaje.

Artículo 3.31. Protección del suelo.

CAPÍTULO 6. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES.

SECCIÓN 1.ª MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES.

Artículo 3.32. Prevención de avenidas e inundaciones.

Artículo 3.33. Protección ante el riesgo de inundación de las edificaciones existentes en zonas inundables.

SECCIÓN 2.ª MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LOS RIESGOS DEL TERRENO.

Artículo 3.34. Prevención de riesgos naturales del terreno.

Artículo 3.35. Taludes, terraplenes y plataformas.

SECCIÓN 3.ª PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 3.36. Protección contra incendios.

CAPÍTULO 7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Artículo 3.37. Definición y tipos.

Artículo 3.38. Regulación de la publicidad.

Artículo 3.39. Terrenos no edificados.

Artículo 3.40. Seguridad y decoro público en los edificios.

Artículo 3.41. Instalaciones en la vía pública.

Artículo 3.42. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.

Artículo 3.43. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano.

Artículo 3.44. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano.

CAPÍTULO 8. INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 3.45. Definición y objetivos.

Artículo 3.46. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio.

Artículo 3.47. Criterios de sostenibilidad.

Artículo 3.48. Criterios de diseño y planificación.

Artículo 3.49. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

Artículo 3.50. Inserción ambiental y paisajística del viario.

CAPÍTULO 9. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.

Artículo 3.51. Legislación aplicable.

Artículo 3.52. Medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

Artículo 3.53. Instrumentos de planeamiento, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

Artículo 3.54. Calificación ambiental.

Artículo 3.55. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental.

Artículo 3.56. Estudio de Inserción Paisajística.

Artículo 3.57. Obligación de restitución medioambiental.

CAPÍTULO 10. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**SECCIÓN 1.ª MARCO LEGAL.**

Artículo 3.58. Patrimonio histórico y legislación vigente en materia de patrimonio.

Artículo 3.59. Planeamiento de protección y prevención ambiental.

SECCIÓN 2.ª DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.60. Medidas de protección: objeto, contenido y ámbito de aplicación.

Artículo 3.61. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de Jaén.

Artículo 3.62. Revisión-adaptación del PEPRI del Casco Histórico a la nueva delimitación del Conjunto Histórico.

Artículo 3.63. Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén 1996.

Artículo 3.64. Otros instrumentos de protección. Remisión a planeamiento especial de acuerdo a la LPHA y ordenanzas municipales.

Artículo 3.65. Deber de cooperación y colaboración.

SECCIÓN 3.ª BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ.

Artículo 3.66. Actuaciones en bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 3.67. Bienes de Interés Cultural.

Artículo 3.68. Bienes de Catalogación General.

Artículo 3.69. Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico de Jaén.

Artículo 3.70. Relación de bienes inscritos en el CGPHA.

SECCIÓN 4.ª RELACIÓN DE BIENES PROTEGIDOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 3.71. Yacimientos arqueológicos.

Artículo 3.72. Edificaciones, construcciones, espacios y elementos de valor patrimonial.

SECCIÓN 5.ª NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 3.73. Normativa y zonificación arqueológica.

Artículo 3.74. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos.

Artículo 3.75. Normativa y zonificación arqueológica para el Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96 y suelo urbano del núcleo de Jaén.

Artículo 3.76. Criterios generales para todas las actuaciones en el Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96 y suelo urbano del núcleo de Jaén.

Artículo 3.77. Normativa arqueológica para el término municipal a excepción del casco urbano de Jaén.

Artículo 3.78. Legislación General sobre Patrimonio Arqueológico.

SECCIÓN 6.ª CATÁLOGO GENERAL DE BIENES PROTEGIDOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 3.79. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal.

SECCIÓN 7.^a NORMAS DE APLICACIÓN A LOS BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DE BIENES PROTEGIDOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 3.80. Normas de aplicación.

Artículo 3.81. Protección de la imagen y paisaje.

Artículo 3.82. Ordenanza sobre la contaminación visual de los bienes catalogados.

TÍTULO IV. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 4.1. Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas.

Artículo 4.2. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

Artículo 4.3. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Artículo 4.4. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

Artículo 4.5. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.

Artículo 4.6. Protección y servidumbre de los Sistemas Generales.

CAPÍTULO 2. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Artículo 4.7. Definición y tipos.

SECCIÓN 1.^a INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROVIARIAS.

Artículo 4.8. Niveles de la red viaria de articulación.

Artículo 4.9. Nudos estratégicos y viarios de alta capacidad.

Artículo 4.10. Actuaciones en la red viaria.

Artículo 4.11. Integración territorial, ambiental y paisajística de las infraestructuras viarias y ferroviarias.

SECCIÓN 2.^a INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE PÚBLICO.

Artículo 4.12. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera.

Artículo 4.13. Centro intermodal de transportes.

SECCIÓN 3.^a RED DE CARRILES BICI.

Artículo 4.14. Características de la red de carriles bici.

CAPÍTULO 3. SISTEMA VIARIO.

Artículo 4.15. Definición y tipos.

Artículo 4.16. Sistema General Viario. Definición y Tipos.

Artículo 4.17. Condiciones de uso del sistema general viario.

Artículo 4.18. Ejecución y planeamiento especial.

Artículo 4.19. Urbanización del sistema general viario.

Artículo 4.20. Zonas de protección y actuaciones que afectan del sistema general viario de titularidad pública.

Artículo 4.21. Sistema local viario. Definición.

Artículo 4.22. Titularidad y dominio del sistema local viario.

Artículo 4.23. Desarrollo y programación del sistema local viario.

Artículo 4.24. Urbanización.

CAPÍTULO 4. SISTEMA FERROVIARIO.

Artículo 4.25. Normativa de aplicación.

Artículo 4.26. Zona de Dominio público.

Artículo 4.27. Zona de protección.

Artículo 4.28. Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.

Artículo 4.29. Línea límite de edificación.

Artículo 4.30. Régimen de competencias y autorizaciones.

Artículo 4.31. Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

Artículo 4.32. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 4.33. Definición.

Artículo 4.34. Clases de Equipamientos Comunitarios.

Artículo 4.35. Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.

Artículo 4.36. Equipamiento privado.

CAPÍTULO 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 4.37. Definición y tipos.

Artículo 4.38. Regulación y usos compatibles.

CAPÍTULO 7. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

Artículo 4.39. Definición y tipos.

Artículo 4.40. Titularidad, dominio y organismo actuante.

Artículo 4.41. Calificación del suelo y condiciones de uso.

Artículo 4.42. Urbanización y edificación.

Artículo 4.43. Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos.

Artículo 4.43. Infraestructuras de energía eléctrica existentes.

TÍTULO V. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 5.1. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

Artículo 5.2. Aplicación.

Artículo 5.3. Tipos de Usos.

Artículo 5.4. Usos globales.

Artículo 5.5. Usos pormenorizados.

Artículo 5.6. Uso Público y Uso Privado.

Artículo 5.7. Regulación de los usos.

Artículo 5.8. Condiciones generales para todos los usos.

CAPÍTULO 2. DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA USO.

Artículo 5.9. Uso residencial.

Artículo 5.10. Uso industrial-productivo.

Artículo 5.11. Uso terciario.

Artículo 5.12. Uso pormenorizado gran superficie minorista.

Artículo 5.13. Uso de equipamiento comunitario o dotacional.

Artículo 5.14. Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o dotacionales.

Artículo 5.15. Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacional.

Artículo 5.16. Espacios libres.

Artículo 5.17. Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

Artículo 5.18. Aparcamiento.

Artículo 5.19. Uso rural.

Artículo 5.20. Uso turístico.

Artículo 5.21. Uso pormenorizado campo de golf.

TÍTULO VI. NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUELO.

URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 6.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado.

Artículo 6.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

Artículo 6.3. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.

Artículo 6.4. Niveles de densidad y edificabilidad globales de las zonas homogéneas del suelo urbano.

Artículo 6.5. Media dotacional de las zonas homogéneas del suelo urbano.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 6.6. Régimen del suelo urbano no consolidado ordenado.

Artículo 6.7. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada remitida.

Artículo 6.8. Régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto.

Artículo 6.9. Régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto.

Artículo 6.10. Régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Áreas de Reparto.

Artículo 6.11. La urbanización y edificación simultánea en el suelo urbano no consolidado.

Artículo 6.12. Prioridades y plazos de edificación en suelo urbano no consolidado.

Artículo 6.13. Actuaciones en el suelo urbano no consolidado.

TÍTULO VII. NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 7.1. Delimitación.

Artículo 7.2. Ordenación pormenorizada y plazos de ejecución.

Artículo 7.3. Actuaciones en el suelo urbanizable ordenado.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 7.5. División en sectores. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Artículo 7.6. Ordenación.

Artículo 7.7. Cesiones y reservas.

Artículo 7.8. Urbanización.

Artículo 7.9. Edificación.

Artículo 7.10. Determinaciones de los planes parciales de ordenación.

Artículo 7.11. Modificación de las determinaciones del PGOU.

Artículo 7.12. Desarrollo de los planes parciales de ordenación.

Artículo 7.13. Plazo de ordenación y ejecución.

TÍTULO VIII. NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 8.1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 8.2. Ordenación. Disposiciones preliminares.

Artículo 8.3. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizables no sectorizados.

Artículo 8.4. Acuerdo municipal de formulación de los Planes de Sectorización.

Artículo 8.5. Condiciones generales para la sectorización.

Artículo 8.6. Condiciones específicas de sectorización para cada uso.

TÍTULO IX. DETERMINACIONES EN MATERIA DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA, Y DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

Artículo 9.2. Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 9.3. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPÍTULO 3.ª INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA.

Artículo 9.4. Plan Municipal de la Vivienda.

Artículo 9.5. Disposiciones relativas a vivienda protegida.

Artículo 9.6. Urbanización de reservas de suelo. Decreto 11/2008.

Artículo 9.7. Determinaciones de carácter estructural en materia de vivienda protegida.

Artículo 9.8. Instrumentos de ordenación específica de viviendas protegidas.

TÍTULO X. NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 10.1. Suelo no urbanizable.

Artículo 10.2. Categorías y Delimitación.

Artículo 10.3. Condiciones de Planeamiento y tramitación de actuaciones.

Artículo 10.4. Compatibilidad con otras legislaciones.

Artículo 10.5. Licencias en suelo no urbanizable.

Artículo 10.6. Medidas para evitar la formación de parcelaciones y nuevos asentamientos.

SECCIÓN 2.ª DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.7. Parcelación rústica y segregación de fincas.

Artículo 10.8. Demostración de la condición de regadío.

Artículo 10.9. Parcelación urbanística.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

SECCIÓN 1.ª DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 10.10. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- Artículo 10.11. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- Artículo 10.12. Actuaciones relacionadas con el uso industrial.
- Artículo 10.13. Actuaciones de carácter turístico recreativo.
- Artículo 10.14. Construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Artículo 10.15. Actuaciones de carácter infraestructural.
- Artículo 10.16. Construcciones residenciales aisladas.
- Artículo 10.17. Otras instalaciones.

SECCIÓN 2.ª REGULACIÓN DE USOS.

- Artículo 10.18. Objetivos y condiciones generales de uso en el suelo no urbanizable.
- Artículo 10.19. Clases de usos.
- Artículo 10.20. Usos permitidos.
- Artículo 10.21. Usos prohibidos.

SECCIÓN 3.ª REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.

- Artículo 10.22. Infraestructuras.
- Artículo 10.23. Actividades extractivas.
- Artículo 10.24. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.
- Artículo 10.25. Actividades Industriales.
- Artículo 10.26. Actividades turísticas y recreativas.
- Artículo 10.27. Vertederos.

SECCIÓN 4.ª MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL PARA LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 10.28. Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.
- Artículo 10.29. Evaluación de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS A CADA TIPO DE USO.

- Artículo 10.30. Edificaciones permitidas.
- Artículo 10.31. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.
- Artículo 10.32. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.
- Artículo 10.33. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.
- Artículo 10.34. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.
- Artículo 10.35. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
- Artículo 10.36. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar.
- Artículo 10.37. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.
- Artículo 10.38. Condiciones estéticas.
- Artículo 10.39. Vallados y cierres de fincas.

CAPÍTULO 4. TIPOS DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 10.40. Actuaciones de interés Público en SNU.
- Artículo 10.41. Procedimiento y tramitación de las Actuaciones de Interés Público en SNU.
- Artículo 10.42. Contenidos del Plan Especial y Proyecto de Actuación en SNU.
- Artículo 10.43. Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Artículo 10.44. Condiciones particulares para los alojamientos turísticos.
- Artículo 10.45. Condiciones particulares para las actividades extractivas.
- Artículo 10.46. Vertederos.

CAPÍTULO 5. EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 10.47. Marco legal y determinaciones.

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 10.48. Determinaciones sobre las edificaciones y asentamientos existentes.

Artículo 10.49. Definición del término edificación.

Artículo 10.50. Forma de ubicación de las edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable.

Artículo 10.51. Normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

SECCIÓN 2.ª ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS CON CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE QUE NO SE INTEGRAN EN LA ORDENCIÓN.

Artículo 10.52. Definición y delimitación.

Artículo 10.53. Relación de asentamientos urbanísticos con clasificación de suelo no urbanizable.

Artículo 10.54. Régimen aplicable.

SECCIÓN 3.ª EDIFICACIONES AISLADAS.

Artículo 10.55. Definición e identificación de las edificaciones aisladas.

Artículo 10.56. Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica.

Artículo 10.57. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Artículo 10.58. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

Artículo 10.59. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 10.60. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO.

Artículo 10.61. Definición y criterios de calificación y delimitación.

Artículo 10.62. Relación de ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 10.63. Régimen de uso y condiciones particulares de la edificación.

Artículo 10.64. Planeamiento especial.

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 10.65. Suelo no urbanizable natural o rural.

Artículo 10.66. Suelo no urbanizable rural (SNU-R.1).

Artículo 10.67. Suelo no urbanizable rural de entorno de núcleo urbano (SNU-R.2).

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

SECCIÓN 1.ª CATEGORÍAS.

Artículo 10.68. Categorías y tipos.

Artículo 10.69. Definición y tipos.

Artículo 10.70. Espacios Naturales (SNUEP-EN).

Artículo 10.71. Montes Públicos (SNUEP-MP).

Artículo 10.72. Forestal (SNUEP-F).

Artículo 10.73. Bosques isla (SNUEP-B).

Artículo 10.74. Humedales (SNUEP-H).

Artículo 10.75. Cauces fluviales y embalses.

Artículo 10.76. Vías pecuarias y lugares asociados (SNUEP-VP).

Artículo 10.77. Yacimientos arqueológicos (SNUEP-Y).

Artículo 10.78. Hábitats de Interés Comunitario (SNUEP-HIC).

SECCIÓN 3.ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 10.79. Definición y tipos.

Artículo 10.80. Espacios de interés forestal y recreativo (SNUEP-FR).

Artículo 10.81. Georrecurso (SNUEP-G).

Artículo 10.82. Hitos paisajísticos y divisorias visuales (SNUEP-HP).

Artículo 10.83. Árboles y arboledas singulares (SNUEP-AB).

Artículo 10.84. Riesgos naturales (SNUEP-RN).

SECCIÓN 4.ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 10.85. Definición y tipos.354

Artículo 10.86. Interés paisajístico (SNUEP-IP).354

Artículo 10.87. Vía Verde del Aceite (SNUEP-VV).356

Artículo 10.87.bis. Zonas inundables cautelares de cauces fluviales y embalses (SNUEP-CF).

CAPÍTULO 8. PLANEAMIENTO ESPECIAL ASOCIADO A LOS RECURSOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL.

Artículo 10.88. Parques Culturales Puente Tablas y Otiñar.

Artículo 10.89. Plan especial para el uso público del patrimonio cultural y ambiental de Sierra de Propios-Quiebrajano-Otiñar.

Artículo 10.90. Plan Especial del Sitio Histórico de Jabalcuz.

TÍTULO XI. RÉGIMEN TRANSITORIO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11.1. Ámbito de aplicación.

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN.

Artículo. 11.2. Ámbitos con planes e instrumentos aprobados.

Artículo. 11.3. Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.

Artículo. 11.4.

Artículo. 11.5. Ámbitos con planes e instrumentos en curso de aprobación.

Artículo. 11.6. Situaciones de acuerdos municipales previos al Plan General.

Artículo. 11.7. Restantes planes e instrumentos.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.

Artículo. 11.8. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.

Artículo. 11.9. Licencias en tramitación.363

Artículo. 11.10. Edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias.364

Artículo. 11.11. Edificaciones sobre parcelas inferiores a la superficie mínima.364

TÍTULO XII. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 12.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 12.2. Grados de incompatibilidad

Artículo 12.3. Grado I. Incompatibilidad total.

Artículo 12.4. Grado II. Incompatibilidad parcial.

Artículo 12.5. Definición de tipos de obras.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DE LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL MUNICIPIO DE JAÉN.

Artículo 13.1. Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica.

Artículo 13.2. Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica.

Artículo 13.3. Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica.

Artículo 13.4. Valoración del Cumplimiento de los OCA.

Artículo 13.5. Zonas de Protección Acústica Especial.

Artículo 13.6. Mapas Singulares de Ruido.

Artículo 13.7. Planes de Acción.

Artículo 13.8. Zonas de Situación Acústica Especial.

Artículo 13.9. Zonificación Acústica y Edificaciones.

Artículo 13.10. Emisores acústicos y zonas de conflicto.

Artículo 13.11. Zonas de conflicto.

Artículo 13.12. Zonas de conflicto que superan valores objetivos.

Artículo 13.13. Zonas de transición.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera. Sobre la protección ante el riesgo de inundación de los asentamientos urbanísticos existentes en la vega de los ríos Jaén, Quiebrajano y Río Frío.

Segunda. Sobre las Ordenanzas Municipales.

Tercera. Sobre la desafectación de las vías pecuarias en el suelo urbano consolidado procedente del planeamiento general anterior.

Cuarta. Planeamiento Especial o de Desarrollo.

ANEXO I. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD PARA LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES A QUE SE REFIERE EL DECRETO 2/2012, REGULADOR DEL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

ANEXO II. INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL ZONA ARQUEOLÓGICA MARROQUÍES BAJOS Y ZONA PATRIMONIAL OTIÑAR.

ANEXO III. CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

ANEXO I. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística es el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Jaén que conforma el ámbito de su aplicación, así como la organización de su gestión y ejecución de acuerdo a la legislación vigente, Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la legislación complementaria y sectorial, así como, en lo que proceda, la Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. De acuerdo con el principio de desarrollo sostenible, son fines del presente Plan General, así como la de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los arts. 14, 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, los arts. 14 y 10.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el art. 3 de la LOUA y el art. 2 de la Ley del Suelo del Estado, propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos del desarrollo de la ciudad con la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre la ciudadanía, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, todo ello dentro de un concreto modo global de estructura general para el futuro de la ciudad de Jaén.

3. Este documento de planeamiento es el resultado del proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1996 por la Comisión Provincial de Urbanismo, al cual viene a sustituir, así como de la adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 1/2006 y Ley 2/2012, de modificación de la Ley 7/2002, y de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y las normas y directrices del vigente Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y del Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Jaén (POTAUJ)

4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la normativa de la vigente legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 1.2. Vigencia.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de las eventuales revisiones parciales o modificaciones cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos en los artículos 1.5 y 1.6 de estas Normas.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento, pudiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho periodo, considerar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

Artículo 1.3. Rango y vinculación.

1. La modificación de las determinaciones urbanísticas de este Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

2. Tendrán la jerarquía y vinculación propias del planeamiento general con carácter general, las determinaciones de las Fichas de los ámbitos de planeamiento en la medida que así lo prevean y los planos de ordenación que definen la estructura y forma del modo urbano propuesto en el Plan.

3. La modificación o complemento de estas determinaciones, con la excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en el presente documento, exigirá, en todo caso, la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

4. El resto de las determinaciones del presente documento, así como aquéllas que se definan por el planeamiento subordinado que se tramite en desarrollo del presente Plan General, tendrán el rango propio de esta última categoría de planeamiento de desarrollo, por lo que, su modificación o complemento, podrá

realizarse a través del planeamiento especial o parcial o a través de las figuras de planeamiento de detalle que establece la vigente legislación urbanística, siempre que no modifique su estructura general.

5. La nueva definición, modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrán formularse a través de Estudios de Detalle en los casos, y con los límites establecidos por la vigente legislación urbanística, la presentes Normas Urbanísticas y los que pudiera establecer el planeamiento de desarrollo.

6. La delimitación de las Unidades de Ejecución y la determinación de los sistemas de actuación, podrán formularse o modificarse, salvo que el planeamiento disponga de manera expresa lo contrario, por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 1.4. Criterios de interpretación.

1. Las Normas Urbanísticas del presente Plan se interpretaran en base a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria Justificativa y Propositiva.

2. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Normativa y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

3. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos de Normas Urbanísticas, Planos y Fichas de Ámbitos de Planeamiento, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones. Además, los condicionantes ambientales del Anexo VII del Estudio de Impacto Ambiental, que por su extensión no se reproducen, se entienden incorporados a las Fichas de Ámbitos de Planeamiento.

4. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán éstos últimos los que prevalezcan.

5. De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan General, se concederá validez preferente a los documentos escritos sobre los planos. Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

6. Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, y a los ámbitos de Sectores de planeamiento parcial en las áreas de Suelo Urbanizable, tienen validez de aproximación pues obedecen a mediciones realizadas sobre una base cartográfica a escala 1/2.000, que deberán verificarse con el correspondiente levantamiento topográfico oficial y detallado a escalas convenientes.

7. En los supuestos de no coincidencia de la medición del Plan General con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el Instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, deberá corregir el dato de la superficie, fijándolo definitivamente mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales), a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, así como las cesiones de áreas libres y equipamientos en proporción a la superficie real.

8. En todo lo no regulado por el Plan se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. Si se produjese discordancia entre lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan y la legislación urbanística vigente se aplicará lo establecido en ésta.

9. Toda referencia hecha a la LOUA, en las presentes Normas, ha de entenderse referida a la vigente Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y modificaciones de la misma que pudieran producirse con posterioridad a la aprobación del presente Plan General y resultasen de aplicación directa.

Artículo 1.5. Revisión.

1. Se entiende por revisión del Plan General la que se realiza cuando se ha producido la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.

2. Procederá la revisión del Plan General, además de en los supuestos previstos en el apartado anterior, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzca una modificación sustancial propugnada por planeamiento de rango superior y que afecte los contenidos y previsiones del Plan General.

b) La aparición de usos no previstos que afecten sustancialmente al destino del suelo, o nuevas actuaciones que supongan una modificación estructural del modo del plan.

c) Cuando se haya desarrollado y ejecutado el 75% del suelo previsto para la edificación en todas sus modalidades de desarrollo.

Artículo 1.6. Modificación.

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior.

2. Será posible la modificación del presente PGOU en los siguientes supuestos:

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación estructural.

b) Cambios en la calificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación urbanística.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el PGOU, que no modifiquen el modo territorial ordenado por este.

3. No se considerarán modificaciones del PGOU:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

f) Las que se permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle

g) Las correcciones de errores materiales o de hecho.

h) La delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación de sistemas de actuación, en los términos dispuestos en la legislación urbanística.

i) La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo y de las áreas sujetas al ejercicio de tanteo y retracto.

j) Los criterios de interpretación del PGOU, llevados a efecto para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, estén o no previstos en estas normas y de conformidad con lo dispuesto en las mismas.

k) Las modificaciones de los esquemas indicativos de ordenación que el Plan plantea en sectores de suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, que a estos efectos el Plan describe como no vinculantes u orientativos.

Artículo 1.7. Declaración de utilidad pública.

La aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, así como los instrumentos que lo desarrollen y de delimitación de las unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y demás bienes correspondientes a los fines de expropiación o constitución de servidumbre, que en todo caso incluirá los terrenos necesarios para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios.

Artículo 1.8. Documentación del Plan General.

TOMOS

I. MEMORIA INFORMATIVA

II. MEMORIA GENERAL

1. Memoria de Ordenación y Gestión

2. Estudio de las infraestructuras

3. Estudio económico financiero

III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Normativa urbanística general

2. Normas generales de la edificación, ordenanzas y urbanización

3. Fichas de las actuaciones urbanísticas

IV. CATÁLOGO GENERAL DE BIENES PROTEGIDOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Estudio de Impacto Ambiental

Anexos al Estudio de Impacto Ambiental:

Anexo I. Descripción del medio

Anexo II. El ciclo del agua

Anexo III. Cortijos, lagares y haciendas de Jaén

Anexo IV. Vías pecuarias

Anexo V. Los residuos

Anexo VI. Matrices de importancia

Anexo VII. Fichas de las actuaciones del nuevo PGOU

Anexo VIII. Energía

Anexo IX. Árboles y arbustos en jardinería

Anexo X. Planos

VI. RESUMEN EJECUTIVO

VII. ANEXOS

1. Memoria del proceso de la información pública
2. Memoria de cumplimiento de los informes sectoriales
3. Inventario de asentamientos urbanísticos del Término Municipal.
4. Concurso para la estrategia del conjunto histórico de la ciudad de Jaén
5. Estrategia de implantación de grandes superficies minoristas
6. Estudio de movilidad para la implantación de grandes superficies minoristas
7. Plan de movilidad urbana sostenible de Jaén
8. Estudio hidrológico hidráulico
9. Estudio acústico
10. Informe de actividades potencialmente contaminantes
11. Estudio Hidrológico Hidráulico SURO-5
12. Estudio Hidrológico Hidráulico SURO-6

PLANOS

SERIE 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA (E: 1/50.000, 1/20.000 y 1/10.000)

Clasificación del término municipal según PGOU 1996 adaptado parcialmente a LOUA en 2009

Calificación del suelo según PGOU 1996 adaptado parcialmente a LOUA en 2009

Zonas homogéneas, usos, edificabilidades y densidades globales según PGOU 1996 adaptado parcialmente a LOUA en 2009

Zonificación arqueológica del núcleo de Jaén

Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Jaén

Estudio de afecciones de cauces fluviales

Vías pecuarias en el término municipal

Inventario de asentamientos urbanísticos

SERIE 2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E: 1/35.000, 1/20.000, 1/10.000 y 1/2.000)

Estructura general. Clasificación, categorías de suelo y sistemas generales

Zonas homogéneas, usos, edificabilidades y densidades globales

Clasificación del Término Municipal (1/35.000)

Clasificación del Término Municipal (1/20.000 y 1/10.000)

Suelo no urbanizable Hábitat Rural Diseminado (E: 1/2.000)

PATRIMONIO HISTÓRICO

Conjunto Histórico y PE de Protección y Reforma Interior de Jaén

Patrimonio arqueológico en el núcleo de Jaén

Bienes de Interés Cultural en el núcleo de Jaén

SERIE 3 ORDENACIÓN GENERAL

Calificación del suelo urbano y urbanizable (1/10.000)

3.C Calificación y gestión del suelo urbano y urbanizable (1/5.000)

3.O Ordenanzas, alineaciones, alturas y rasantes (1/2.000)

3.R Zonificación Acústica

SERIE 4 INFRAESTRUCTURAS (1/5.000 y otras)

Red viaria
Abastecimiento de agua potable
Abastecimiento de agua regenerada
Red de saneamiento
Red separativa de pluviales
Red de calor
Red de alumbrado público
Red de gas
Red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos
Telecomunicaciones

SERIE 5 CATÁLOGO GENERAL DE BIENES PROTEGIDOS

Catálogo general de bienes protegidos del TM en suelo no urbanizable (1/20.000)
Catálogo general de bienes protegidos en el núcleo de Jaén (1/2.000)

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Régimen urbanístico del suelo y del subsuelo.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y necesarias para conformar el modo territorial por el que opta el municipio.

2. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, el carácter de estas determinaciones son estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General, establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. Con la clasificación, el Plan divide los terrenos del municipio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable con sus respectivas subclasificaciones o categorías.

4. Para el suelo urbano y urbanizable, la clasificación define usos, densidades y edificabilidades globales y para el no urbanizable sus usos globales.

5. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y, en virtud de ello, en el presente PGOU, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

6. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

7. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

Artículo 2.2. Determinaciones de la ordenación estructural.

Forman parte de la ordenación estructural del PGOU las siguientes determinaciones:

a) La clasificación del suelo para cada uno de los sectores, con sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

b) Las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) Los sistemas generales, que 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.

d) Los sistemas generales de incidencia o interés supramunicipal que definen el modo de la escala territorial de Jaén.

e) Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

f) Las determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado que incluyen los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

g) La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable.

h) Las determinaciones de protección establecidas para el casco histórico y para los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

i) La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

j) Los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, red de aparcamientos y red de tráfico.

k) La red viaria de carácter estructural que conforma el modo urbano de la ciudad y que se define en los planos de ordenación, que exclusivamente podrán variarse a instancias municipales por motivos topográficos mejora siempre que no modifique la intencionalidad del modo global de estructura general, ni la continuidad viaria y sus conexiones que dan forma a dicho modo.

Artículo 2.3. Clasificación del suelo.

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables con sus respectivas clasificaciones o categorías.

El ámbito espacial de las mencionadas clases de suelo se delimita en los planos de ordenación con sus correspondientes nomenclaturas y límites.

Artículo 2.4. Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente integrado en la estructura de la ciudad o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente PGOU e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano Consolidado: Integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solar y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

b) Suelo Urbano No Consolidado: Comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a una de las siguientes circunstancias:

b.1) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b.2) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

b.3) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

Artículo 2.5. Suelo Urbanizable.

1. Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así delimitados para satisfacer las necesidades de expansión del municipio, concretar el modo de ordenación y desarrollar el crecimiento de la ciudad mediante la definición de su viario estructurante y modos tipológicos propuestos.

2. El Suelo Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que se establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución a corto plazo.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado, que comprende aquellos terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles y definir el modo de crecimiento de la ciudad a medio plazo.

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado que comprende aquellos terrenos que, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo, pueden constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el desarrollo urbanístico a largo plazo.

Artículo 2.6. Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, autonómica o estatal, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Se objetó por el Plan de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección y mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, paisajístico, cinegético o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen a la actividad rural o agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales acreditados.

i) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

g) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, paisaje, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

CAPÍTULO 2

EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 2.7. Contenido urbanístico del derecho de propiedad.

1. La clasificación y restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos establecidos en el presente PGOU.

2. La ordenación urbanística prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización salvo en los supuestos previstos expresamente en la Ley.

Artículo 2.8. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. Con carácter general, los propietarios de suelo deberán:
 - a) Destinar el suelo al uso previsto en el presente PGOU y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
 - b) Cumplir con las exigencias de la ordenación y plazos de ejecución previstos en el Plan para el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo siguiente.
 - c) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
 - d) Conservar y mantener el suelo y sus valores en las condiciones requeridas por el PGOU y la legislación sectorial vigente.
3. Los propietarios de terrenos pertenecientes a la clase de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado estarán obligados a:
 - a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
 - b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por el PGOU, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
 - e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 - f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
4. Los propietarios de terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado deberán cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.
5. Los propietarios de terrenos pertenecientes al suelo urbanizable sectorizado deberán promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado

Artículo 2.9. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.

1. Con carácter general los propietarios de terrenos tendrán derecho al uso, disfrute y explotación adecuada 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 con la ordenación urbanística establecida que el presente Plan General le otorga.
2. Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en el presente PGOU con el fin exclusivo de preservar la naturaleza y paisaje de estos suelos no urbanizables.

Los derechos anteriores comprenden:

 - a) Actos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados siempre que no supongan la transformación de dicho destino, que en todo caso siempre será la conservación y potenciación de su paisaje rural.
 - b) La realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades legitimadas por el presente PGOU y sus correspondientes normativas.
3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los siguientes derechos:
 - a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.
 - b) El de promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU y la aprobación de un Plan de Sectorización.
4. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa, los propietarios tendrán derecho de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:
 - a) Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión directa 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.

5. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los propietarios ostentarán el derecho de participar en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas. En el caso de que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos serán los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

6. A los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado les corresponde el derecho de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 2.10. Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de Suelo Urbanizable será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

2. En el Suelo Urbano Consolidado corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento correspondiente a la parcela y en el suelo Urbano No Consolidado el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

Artículo 2.11. Deber de edificación de la propiedad.

1. Las personas propietarias de solares tienen el deber de edificarlos en los plazos previstos por el planeamiento y, en su defecto, en el de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

2. Los propietarios de solares situados dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de 1996 deberán cumplir los plazos de edificación previstos por este documento. En caso de no existir, se fija un plazo máximo de cuatro años desde que se alcance la condición de solar.

3. Los propietarios de solares situados en el Conjunto Histórico Exterior al PEPRI 1996 deben edificarlos en los plazos previstos por el planeamiento para cada ámbito concreto y, en su defecto, en el de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

4. En el caso que no tengan la condición solar y no estén sometidos a ningún instrumento de planeamiento o de gestión previo, deben completar la urbanización para que la parcela alcance dicha condición, dentro de los mismos plazos anteriores.

5. En el caso que estén sometidos a instrumento de planeamiento o gestión previo y que se acuerde su redacción a la iniciativa privada, deben elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan o que acuerden los instrumentos que se hagan necesario, y en su defecto, en el de cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento previsto.

6. El incumplimiento por el propietario del deber de edificar y de tramitación del instrumento de desarrollo previo de planeamiento o de gestión, en los plazos legalmente previstos, conllevará la inclusión automática de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previa notificación al propietario para que en el plazo de un mes pueda acreditar las causas, en su caso, de imposibilidad de cumplir el deber de edificación. Transcurrido este plazo, sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite las causas de su imposibilidad, el Ayuntamiento determinará, por ministerio de Ley, el estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución, de los terrenos o solar correspondiente

Artículo 2.12. Contenido del deber de la propiedad de conservación.

1. Se entenderán como contenidos dentro del deber de conservación de la propiedad: Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, estabilidad, consolidación, reposición, funcionamiento, adaptación y reforma necesarios para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El incumplimiento del deber de conservación, dará lugar a que el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano o ciudadana, inste a la propiedad a su cumplimiento, y en su caso, previo procedimiento iniciado al respecto, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar las condiciones de conservación requeridas.

3. El deber de conservación se entenderá sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario, en la legislación de arrendamientos urbanos.

4. La situación de fuera de ordenación de un edificio, no exonera a su propietario o propietaria del deber de conservación.

5. El deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda la rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

Artículo 2.13. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad referentes al deber de conservación de la propiedad.

Se entenderán como condiciones mínimas del cumplimiento del deber de conservación las siguientes:

1. En urbanizaciones:

a) La persona propietaria de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de los diversos servicios públicos, en correcto estado de funcionamiento, en los términos establecidos por la legislación sectorial.

En el caso de obras de urbanización no recepcionadas corresponde la conservación a las Juntas de Compensación o ente encargado de la ejecución, correspondiendo a estas entidades, la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios públicos y restantes elementos que configuren la urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación, el mobiliario urbano y dotaciones locales.

b) Una vez recepcionadas corresponderá la conservación al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación según lo previsto en los artículos 153 y 154 de la LOUA.

2. En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección frente a caídas. La estructura deberá garantizar el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse en buen estado las instalaciones de agua, gas y saneamiento; instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice el adecuado uso al que están destinadas y su régimen de utilización. El edificio y sus espacios libres mantendrán un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservaran en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores, las medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

d) Condiciones de accesibilidad: A las edificaciones le serán de aplicación la normativa andaluza que establece las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía; así como la legislación relativa a la atención a las personas con discapacidad de Andalucía.

3. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

4. En solares:

Las personas propietarias de un solar, deberán mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar, salvo por motivos de seguridad, deberá estar vallado. Así mismo deberán conservarse limpios.

5. Las obras de conservación se ejecutaran a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se completaran o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando los rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

El contenido normal del deber de conservación estará representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

6. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar en estas condiciones.

7. Los contenidos del presente artículo podrán ser ampliados o precisados por el Ayuntamiento mediante ordenanzas municipales.

Artículo 2.14. Deber de rehabilitación de la propiedad.

1. Las obras de rehabilitación tendrán como finalidad además de las de conservación, las obras exigibles para garantizar, mantener o recuperar el interés histórico, arquitectónico, tipológico y morfológico, arqueológico, natural o paisajístico, de un edificio, elemento, espacio o jardín catalogado o protegido.

2. Las obras de rehabilitación forzosa serán financiadas por la propiedad y/o por la Administración en los términos indicados en el artículo anterior. No obstante, la efectividad de una orden de rehabilitación no quedara derogada en los casos en que aunque la misma conllevara la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar, se hubiese acordado el otorgamiento de ayudas públicas que sufraguen la diferencia.

3. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de edificios, elementos significativos, espacios o jardines incluidos en los diversos catálogos o regímenes especiales de protección; los catalogados o no, incluidos en Áreas de Rehabilitación; los sometidos a algún régimen de protección cautelar; los sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o régimen especial de protección; los declarados en situación legal de ruina, cuando el propietario haya optado por su completa rehabilitación y los que se haya otorgado ayudas públicas con este fin.

4. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, podrán dar lugar a:

La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

La imposición de multas coercitivas

La imposición de las sanciones que correspondan.

La expropiación forzosa.

La colocación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 2.15. Situación Legal de Ruina Urbanística.

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación, o parte de ella, en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación expuesto en el artículo correspondiente.

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

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

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

b) Conllevará para el propietario o propietaria las siguientes obligaciones:

b.1) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a su catalogación o protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b.2) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

3. La declaración de ruina producirá automáticamente la inclusión del inmueble o solar procedente del mismo en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, conforme a la regulación normativa contenida en la LOUA.

4. Cuando la situación de ruina afecte a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, serán de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En ningún caso la firmeza de declaración de ruina llevara aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

Artículo 2.16. 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, el Alcalde o Alcaldesa estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Artículo 2.17. Normas generales de la Actividad Urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de este mediante la urbanización y edificación. A este respecto, el Ayuntamiento ejercerá todas las funciones necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

2. En la actividad de ejecución participaran los particulares en los supuestos de sistemas de ejecución privada en los términos establecidos por la legislación vigente y en este Plan. Este ejercicio de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de suelo, en el ejercicio de la libre empresa, para el desarrollo de la actividad de ejecución, podrá llevarse a efecto cuando el Ayuntamiento u otra Administración competente no deba o no vaya a realizarla. Esta habilitación a particulares deberá atribuirse mediante procedimientos con publicidad y concurrencia, en las condiciones dispuestas por la legislación vigente en la materia y salvaguardando la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actividad urbanística, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que la legislación prevea a favor de la iniciativa de los propietarios o propietarias del suelo.

3. El Ayuntamiento a través del presente Plan autoriza a la iniciativa en la redacción y tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión en los particulares, en los casos en los que para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconsejen

CAPÍTULO 3

LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 2.18. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable Ordenado en el presente PGOU podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.

2. El Suelo clasificado por el PGOU como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior o ámbitos de reducido tamaño del Suelo Urbano No Consolidado procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, o bien iniciativas públicas de urbanización mediante contribuciones especiales.

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente PGOU se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

4. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo legalmente establecido.

Artículo 2.19. Instrumentos de desarrollo y ejecución de la actividad urbanística.

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de Ordenación:

Se denominan así a aquellos instrumentos cuya finalidad es desarrollar o completar las determinaciones de ordenación del Plan.

b) Instrumentos de Gestión:

Corresponde a aquellos instrumentos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías derivadas de la transformación urbanística correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias.

c) Instrumentos de Ejecución Material:

Son aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización, o edificación de los terrenos.

d) Instrumentos de Protección:

Tienen como finalidad la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico, dominio público, del medio físico o natural, y del medio urbano.

Artículo 2.20. Iniciativa en la redacción.

1. El presente Plan determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. Esta iniciativa podrá ser municipal, de otras administraciones públicas o de los o particulares. En el supuesto que no se señale a quien corresponde la iniciativa, éstos podrán ser redactados indistintamente por la iniciativa pública o privada.

2. Cuando el planeamiento no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor, con la finalidad de cumplimentar los objetivos y directrices del presente Plan y del interés general.

3. El planeamiento que se redacte a iniciativa particular, además de incorporar las determinaciones exigidas por la legislación urbanística, deberá aportar:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral (titulares registrales y catastrales), adjuntando Certificaciones o Notas Simples Registrales de las distintas fincas afectadas, con identificación de los propietarios y titulares de derechos afectados. Esta relación deberá estar en concordancia con la documentación planimétrica que se acompañe.

b) Escritura pública de constitución de la persona jurídica promotora, en su caso, y acreditación de la representación por cualquier medio válido en derecho.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos; garantías de su conservación mientras las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y previsiones sobre la futura conservación.

d) Viabilidad económica de la actuación, y medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

e) Previo a la publicación de la aprobación definitiva deberá aportar las garantías establecidas por el art. 130 de la LOUA y 46.c) del RP., por importe del 7% del coste de implantación de los servicios y obras de urbanización.

Artículo 2.21. Criterios de Ordenación.

1. Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGOU, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definan en las fichas individualizadas correspondientes, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos con el modo lo estructural propuesto, las directrices de estas normas y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Se respetarán como mínimo las reservas de terrenos para dotaciones, de acuerdo con las previsiones establecidas en el art. 17 de la LOUA, siempre que no se reflejen otras dotaciones superiores en sus normas particulares.

3. Serán determinaciones de carácter obligatorio y vinculante las pertenecientes a la ordenación estructural y las correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, contempladas en el art. 10 de la LOUA y las especificaciones determinadas en este PGOU, el resto de las determinaciones dispuestas en el Plan pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa y tienen carácter indicativo. Las figuras de planeamiento de desarrollo respetaran estas determinaciones potestativas, salvo que justifiquen de forma expresa que la solución nueva aportada, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante, el PGOU podrá establecer en las fichas particulares el carácter vinculante de alguna de las determinaciones potestativas, si se configuran como elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación que el mismo Plan formula.

4. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reservas para dotaciones y equipamientos comunitarios, señalados por el Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior, que precisen de planeamiento de desarrollo, tendrán un carácter orientativo en cuanto a su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otras diferentes previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

5. El planeamiento de desarrollo analizará y tendrá en cuenta a efectos de su conservación y diseño los elementos más significativos del paisaje (modo lado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), integrándolos en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas.

6. No se computaran como reservas mínimas de espacios libres los terrenos que superen una pendiente superior al 25%, ni los que se localicen en las zonas de protección de viales, vías pecuarias, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidaran y trataran como áreas de arbolado.

Las dotaciones y espacios libres se ubicaran siguiendo los criterios de accesibilidad y distribución que se contemplan en el art. 1.2.1.d) de las presentes normas, evitando que los mismos se localicen en espacios residuales y marginales, salvo en los casos en que la dotación de espacios libres localizadas en áreas centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

7. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad, garantizándose en todos los casos la permeabilidad y continuidad viaria así como las conexiones para lograr estos objetivos. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas adyacentes

8. El planeamiento de desarrollo deberá contener como mínimo la documentación que contenga las determinaciones que se disponen en estas normas, y la que particularmente se indica en sus fichas correspondientes, así como lo exigido en la vigente legislación urbanística, en especial en los artículos 45 a 58 del Reglamento de Planeamiento como norma complementaria de la LOUA.

Sección 2.ª Instrumentos de Planeamiento

Artículo 2.22. Régimen General de la Innovación del PGOU.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión integral o parcial, o mediante su modificación.

2. Se entiende por Revisión Integral del PGOU aquella que altere el modo de ordenación que el mismo establece, y en todo caso, la que altere sustancialmente la ordenación estructural contenida en el mismo.

3. Se considerará Revisión Parcial aquella que justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el presente PGOU, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

4. El Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de revisión integral o parcial cuando justificadamente así lo considere, al existir causas, supuestos o circunstancias que avalen la revisión.

5. El resto de alteraciones serán consideradas modificaciones de elementos.

6. Toda alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, que se proponga realizar mediante modificaciones o revisión parcial, que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá constar en el expediente instruido al efecto, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia.

Artículo 2.23. Modificaciones del PGOU.

1. Las modificaciones de elementos del Plan General podrán ser de tres tipos, teniendo en cuenta la determinación que altere:

a) Estructurales, que son las que afectan a alguna de las determinaciones recogidas en el art. 10.1 de la LOUA y cuya aprobación definitiva corresponde al órgano competente de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B de la LOUA.

b) Pormenorizadas, que son las que afectan a alguna de las determinaciones recogidas en el art. 10.2 de la LOUA, éstas podrán ser pormenorizadas preceptivas o potestativas. Su aprobación definitiva corresponde al órgano competente del Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 31.2.C de la LOUA

c) Cualificadas, que son aquellas que tienen por objeto una diferente zonificación, o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, que requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

2. Cualquier tipo de modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, no podrán afectar a terceros, ni dejar excluidos a otros ciudadanos/as en iguales circunstancias, por lo que las modificaciones no podrán ser excluyentes, ni singulares y por tanto se deberá justificar que no se necesita revisar parcialmente el Plan. En este sentido, será necesario motivar las mejoras para el bienestar del conjunto de la población y para el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, mantener las reglas y estándares de la ordenación dispuestos por el Plan y la legislación vigente y valorar la incidencia en la ordenación del territorio, en particular en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios y

recursos naturales, todo ello, además, conforme a las reglas de los arts. 32 y 36 y disposición adicional octava de la LOUA.

3. La modificación de las determinaciones urbanísticas de este Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en la legislación vigente y en el presente documento. Las propuestas y solicitudes de iniciación habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, que incluirá memoria explicativa y justificativa y documentación planimétrica refundida, a igual escala y definición que aquella que se altere en el Plan. Se aportarán tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático, acompañado de tantos ejemplares como administraciones sectoriales se encuentren implicadas. Cuando así lo considere oportuno el Ayuntamiento podrá desarrollar lo indicado por el art. 38.4 de la LOUA.

4. No se considerarán modificaciones del PGOU:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

f) Las que se permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle

g) Las correcciones de errores materiales o de hecho.

h) La delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación de sistemas de actuación, en los términos dispuestos en la legislación urbanística.

i) La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo y de las áreas sujetas al ejercicio de tanteo y retracto.

j) Los criterios de interpretación del PGOU, llevados a efecto para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, estén o no previstos en estas normas y de conformidad con lo dispuesto en las mismas.

k) Las modificaciones de los esquemas indicativos de ordenación que el Plan plantea en sectores de suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, que a estos efectos el Plan describe como no vinculantes u orientativos.

Artículo 2.24. Planes de Sectorización.

1. Constituyen un instrumento de planeamiento general y tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el presente PGOU y complementando su ordenación.

2. Los Planes de sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio, para la realización de unidades urbanísticas integradas, que se delimitan en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente PGOU.

3. El acuerdo de formulación, como acto preparatorio o de avance, previo a la redacción del de Plan de Sectorización, aprobado por el órgano competente municipal deberá contener los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de redacción del plan de sectorización, teniendo en cuenta la apreciación de la dinámica de evolución de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el corto y medio plazo.

b) Evolución de dichos procesos desde la aprobación del presente PGOU.

c) Incidencia en el modo de desarrollo urbano propuesto por este.

d) Grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitado por el Plan, e insuficiencia, en su caso, a medio plazo de suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, bien sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de implantación de usos o tipologías demandadas por el municipio.

e) Definición de objetivos, criterios, alternativas y propuestas u otras cuestiones que se consideren necesarias.

4. El Plan de sectorización deberá contener los documentos que señala el art. 12 LOUA. Así mismo acompañara:

a) Delimitación de un área de reparto que deberá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo así como el cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, si fuera necesario, se podrán adscribir terrenos exteriores a las zonas de urbanizable no sectorizado para calificarlos de sistemas generales.

b) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para vivienda de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo el 40% de la edificabilidad total.

c) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente PGOU.

d) Todos aquellos criterios y directrices para la ordenación detallada con grado suficiente para la redacción del Plan Parcial.

5. En el supuesto en que el Plan de sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser complementadas con lo dispuesto para los Planes Parciales.

6. La tramitación y aprobación de los mismos compete a los órganos determinados en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.

7. Para el suelo urbanizable no sectorizado, en aquellos ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de las infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el artículo. 32 de la LOUA, por el que será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

8. Los Planes de Sectorización, deberán de tener en cuenta las disposiciones previstas en el Título VIII de las Normativa Urbanística del presente PGOU.

Artículo 2.25. Planes Parciales.

1. Tienen por objeto el desarrollo del PGOU mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sectorizado, en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación, o bien, la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo, para sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con respeto a la ordenación estructural.

2. En los sectores en los que el PGOU contenga la ordenación pormenorizada detallada no será necesario la formulación de Plan Parcial.

3. Los Planes Parciales dispondrán la regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo que se justifique lo contrario, a las normas establecidas para el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el PGOU para cada sector, ni podrá reducirse la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida, que se entenderá en todo caso como mínima.

4. Los Planes Parciales deberán concretar la localización de las viviendas protegidas y ajustar la densidad en cumplimiento de la normativa vigente de viviendas protegidas, sin que en ningún caso, ello suponga aumento de volumen edificatorio máximo asignado al ámbito. Caso de que, en función de las modalidades o programas de que se trate, la densidad requerida para el uso de vivienda protegida exceda del resultado de aplicar el porcentaje de reserva al número total de viviendas, en aras de la adecuación de la edificabilidad para el uso de vivienda protegida el Plan Parcial podrá incrementar el número de viviendas del Sector previa innovación del PGOU según Art. 36.1 de la LOUA. Dicha previsión comportará los ajustes correspondientes en cuanto a reservas de equipamiento y disponibilidad y capacidad de los servicios.

5. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como lo establecido en las presentes Normas y sus correspondientes Fichas Urbanísticas.

6. Objetivos de calidad acústica. Sera preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y planos de Ordenación General (Serie 3.R) de este Plan.

Artículo 2.26. Planes Especiales.

1. Tienen por objeto en toda clase de suelo, determinar la ordenación o ejecución de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o problemática que deba ser regulada.

2. Los Planes Especiales, estén o no previstos en el PGOU podrán tener las finalidades y objetivos contemplados en el art. 14 de la LOUA.

3. Los Planes Especiales delimitados o señalados expresamente por el PGOU, sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas, deberán seguir además los criterios señalados en su ficha reguladora.

4. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal podrán ser:

a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo su ámbito, objetivos o determinaciones. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan el presente PGOU, con la finalidad de:

a.1) Establecer, definir y, en su caso ejecutar o proteger las infraestructuras, y dotaciones

a.2) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano, en particular el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

a.3) Ordenar detalladamente las áreas urbanas sujetas a actuaciones integradas de reforma interior.

a.4) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5) Conservar y proteger el medio rural y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

a.6) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

a.7) Establecer reservas de terrenos para la constitución de los patrimonios públicos de suelo

a.8) Cualesquiera otras finalidades análogas.

b) En desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan.

c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas de suelo urbano no consolidado.

e) Planes Especiales de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado, afectan a ámbitos homogéneos de la ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de dotaciones, infraestructuras y servicios, en áreas de ciudad que presenten síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y objeto y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Como criterio general contendrán las determinaciones y documentación que señalan el artículo 19 de la LOUA y artículos 76 y siguientes del RP, e incorporarán las siguientes precisiones: memoria justificativa sobre la adopción de sus determinaciones en función del análisis urbanístico realizado; razones para su formulación; y relación entre sus determinaciones y las previsiones del Plan General.

Cuando tengan como finalidad establecer infraestructuras, servicios o equipamientos, así como aquellos que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan este Plan General, o los planes territoriales, sectoriales o ambientales.

6. Los Planes Especiales de manera general no podrán calificar suelo, ni alterar el aprovechamiento urbanístico del suelo que afecte dicho Plan Especial, y en ningún caso podrán clasificar suelo, ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General.

7. Esta determinación anterior, no es de aplicación a los Planes Especiales de áreas de reforma interior, ya que es función propia de los mismos la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades, y usos pormenorizados en su ámbito, con respeto a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el Plan General. Se entenderán como determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para estos Planes Especiales de Reforma Interior previstos en el presente Plan General, las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural y las relativas a su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los sistemas generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales y los criterios y directrices para la ordenación detallada que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria, estándares de equipamientos locales que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector.

8. Se podrán formular Planes Especiales de Reforma Interior con el fin de modificar, para mejorar las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas por este Plan General en áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señaladas en el Plan General.

9. En el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de sus determinaciones y documentación, será igual al de los Planes Parciales, con la salvedad de que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Cuando realicen operaciones o

actuaciones integradas, además de lo indicado genéricamente en el apartado 5 de este Artículo, deberá aportar los siguientes aspectos:

- a) Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el ámbito ordenado.
- b) Si afecta a áreas consolidadas, justificación de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.
- c) Si afectan a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.
- d) En cualquier caso, las dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para el suelo urbano no consolidado por el artículo 17.1 de la LOUA, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros, en los términos del apartado 2.º del citado artículo 17 de LOUA, con los límites establecidos en su apartado 5.º
- e) Razones del destino público o privado de los diferentes terrenos y edificios.
- f) Articulación e integración del sistema de elementos comunitarios fundamentales de la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior, con los sistemas generales y escalas establecidos en el Plan General.
- g) Fundamento y objetivos que aconsejen, a efectos de la gestión urbanística delimitación de unidades de ejecución, así como las razones para el sistema o sistemas de actuación que se propongan.
- h) Plan de Etapas: descripción de las obras a realizar y suelos dotacionales a obtener para cada etapa; Plazos, compromisos y garantías de ejecución y para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y para solicitar licencia de edificación; Orden de Prioridades de ejecución de las unidades de ejecución; Determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización; si contienen reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.
- i) Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de medidas que garanticen la defensa de la población y de las actividades afectadas.
- j) A efectos del cálculo de los aprovechamientos subjetivos, ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultante de la subzonificación propuesta, con referencia al uso global, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

10. En los ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior expresamente delimitados por este Plan General, no podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación hasta que estén totalmente aprobados, urbanizados y recibidas las cesiones, salvo que el Plan Especial una vez aprobado definitivamente, indicase expresamente otra cosa o así lo señalen las normas del presente Plan General. En los demás tipos de Planes Especiales, podrán otorgarse licencias de edificación, parcelación o demolición desde el momento de la aprobación del presente Plan General, salvo que expresamente se condicionase en las presentes normas en virtud de la naturaleza y objetivos del Plan Especial. En cualquier caso podrán otorgarse licencias de carácter provisional siempre que se verifiquen los requisitos establecidos en la presente normativa. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente normativa.

11. En el caso en que posteriormente a la aprobación del presente Plan General, se delimitasen por el procedimiento legalmente establecido Áreas de Gestión Integrada de Reforma Interior, de Mejora Urbana o de Protección, podrán redactarse Planes Especiales para garantizar sus objetivos, que se entenderán como expresamente delimitados por este Plan General, siempre que respeten su estructura general.

12. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y Planos de Ordenación General (Serie 3.R) de este Plan.

Artículo 2.27. Estudios de Detalle.

1. Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, formulados en desarrollo del PGOU, de Planes Parciales de Ordenación o de Planes Especiales. De acuerdo con el art. 15 de la LOUA los Estudios de Detalle podrán:

A. Si las determinaciones no están establecidas por el planeamiento:

- a) Establecer el trazado del viario no estructural.
 - b) Establecer la ordenación de los volúmenes arquitectónicos.
 - c) Establecer la localización del suelo dotacional público.
- Todo ello respetando los objetivos definidos en este PGOU o en el planeamiento de desarrollo concreto.

B. Si las determinaciones están establecidas en los instrumentos de planeamiento:

- a) Fijar y reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario
- b) Fijar y reajustar las determinaciones de ordenación de volúmenes y suelo dotacional público.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados en el 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 de alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento y su escala de representación gráfica será de 1/500 como mínimo.

4. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y Planos de Ordenación General (Serie 3.R) de este Plan.

Artículo 2.28. Expedientes de Alineaciones y/o rasantes.

El Ayuntamiento podrá reajustar o adaptar las alineaciones, en el supuesto justificado de imprecisión de las mismas, dado que la base cartográfica del Plan, o en su caso, del planeamiento de desarrollo es de escala 1/2.000, con el objetivo de adaptarlas al resultado físico y morfológico real de ejecución de las edificaciones o de las obras de urbanización básicas, y ello mediante la instrucción de un Expediente de Alineaciones y /o Rasantes aprobado por el órgano municipal competente.

Se podrán realizar de oficio o a propuesta de los interesados, y en ningún caso podrán reducir la superficie del viario existente y demás dotaciones públicas, ni incrementar la edificabilidad o el aprovechamiento asignado por el Plan.

Artículo 2.29. Propuestas de Ordenación de Volúmenes.

Se podrán redactar de oficio o por los interesados, Propuestas de Ordenación de Volúmenes de una determinada zona o manzana en aquellos supuestos donde por necesidades de recomposición urbana (medianeras, recuperación de líneas de cornisa, recuperación de visuales importantes.etc.) o por razones de entorno o situación singular se considere procedente.

La aprobación por el órgano competente municipal solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación, debiéndose publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

Artículo 2.30. Estudios Previos y Avances de los Instrumentos de Planeamiento.

Se tendrá en cuenta a efectos de su formulación, contenido y aprobación lo indicado por los artículos 28 y 29 de la LOUA.

La aprobación corresponderá al órgano competente municipal y sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

Artículo 2.31. Ordenanzas Municipales.

Las ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por este Plan y por sus instrumentos de desarrollo, en contenidos que no formen parte necesariamente de lo legalmente exigido, todo ello, en cualquier caso conforme a la legislación urbanística y a la coherencia y buen hacer de la práctica urbanística.

De igual forma, podrán desarrollar aquellas ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, rehabilitación o urbanización u otros aspectos diversos de competencia municipal.

Las Ordenanzas Municipales se aprobarán con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril, y en consecuencia su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

Sección 3.^a Instrumentos de Gestión y Unidades de Ejecución

Artículo 2.32. Instrumentos de Gestión Sistemática y Asistemática.

Los instrumentos de gestión son aquellos que tienen por finalidad ejecutar la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento, conforme a la legislación urbanística.

Son de gestión sistemática cuando implican la gestión conjunta de la urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación establecida en una unidad de ejecución. Esta gestión se llevara a cabo por alguno de los sistemas de actuación indicados en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Son asistemáticos cuando no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA, por no implicar una gestión conjunta.

Artículo 2.33. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, necesitara la previa delimitación de unidad de ejecución y la ejecución del correspondiente sistema de actuación, con el objeto de llevar a cabo el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Esta delimitación se llevara a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 36 del Reglamento de Gestión. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los instrumentos de planeamiento, si bien para la aprobación de su delimitación inicial habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. Las unidades de ejecución pueden ser continuas y discontinuas conforma a los artículos 105.1 y 105.2 respectivamente.

3. En el suelo urbano no consolidado el Plan delimita unidades de ejecución con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotándola de éstos.

c) Determinar el reparto equitativo de las cargas y beneficios que conlleva la ordenación urbanística.

4. Según lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 20 de mayo, de Suelo, por la que se añade el art. 190 bis a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establece la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 2.34. Ordenación de las Unidades de Ejecución.

1. Para cada unidad de ejecución el Plan General establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación, especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.

2. Al tratarse de ámbitos reducidos las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado se ordenarán mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial si se trata de áreas de reforma interior.

La ordenación pormenorizada que se grafía en los planos de ordenación para dichas unidades de ejecución tiene carácter no vinculante debiendo ser determinada con carácter definitivo por los instrumentos de desarrollo previstos en las fichas urbanísticas.

No obstante tendrá carácter vinculante el viario principal y la localización de dotaciones cuando, en su caso, así se determine en la ficha urbanística correspondiente.

Artículo 2.35. Elección del Sistema de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación y expropiación.

Cuando el Plan no indique el sistema, el Ayuntamiento lo determinará en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada, y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución, mediante la delimitación de una unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión. Si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de este con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados.

Artículo 2.36. Sistema de Compensación.

1. En el Sistema de Compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución. Para ello, deberán constituirse junto a la Administración actuante en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador.

3. El establecimiento del sistema de compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos

incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dichos sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 2.37. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos. Asimismo, abonan los gastos de urbanización y los de gestión que les correspondan bien en metálico bien aportando, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

2. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la ejecución directa o indirecta.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán suscribir un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema.

4. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante a la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de ella y a enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación hasta la definitiva liquidación de la misma.

Artículo 2.38. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas en la Ley.

2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación, para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación, en los supuestos en que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de los beneficios y cargas, en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

3. El establecimiento del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

Artículo 2.39. Sustitución del Sistema de Compensación.

La sustitución del sistema de compensación por cualquiera de los sistemas de actuación públicos se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento de declaración de incumplimiento en el que deberá oírse a todos los propietarios afectados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

Artículo 2.40. Instrumentos de Gestión Asistemática: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

1. Tendrán el carácter de gestión asistemática aquellas actuaciones de ejecución del planeamiento en los que este no delimite unidades de ejecución y que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos. La ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

A estos efectos tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas los sistemas locales con uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano consolidado que el Plan prevea obtener, mejorar o reurbanizar. Su ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable y su obtención mediante la expropiación forzosa u otro de los supuestos previstos en el apartado siguiente de este Artículo.

A estas actuaciones podrán destinarse los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a las previsiones del art. 75.2.d de la LOUA, siempre que dicha mejora, conservación y rehabilitación sean en zonas degradadas de la ciudad consolidada

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación o normalización de fincas.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el artículo 139 de la LOUA, que se tramitaran y aprobaran conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la misma.

- d) Adquisición por expropiación forzosa.
- e) Compra o permuta.
- f) Ocupación directa.

3. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la LOUA.

Artículo 2.41. Contribuciones Especiales.

1. Cuando las obras públicas sean de urbanización o de ampliación de los servicios públicos, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Igualmente el coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable. Cuando no sea posible obtenerlo o costearlo mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten espacialmente beneficiados de la actuación mediante contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 2.42. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

El presente Plan General no contempla la aplicación de transferencias de aprovechamiento urbanístico en ninguna categoría de suelo.

Artículo 2.43. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones o servicios públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos al disponer de excedentes.

Sección 4.^a Proyectos de obras

Artículo 2.44. Proyectos Técnicos y sus Clases.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) Proyectos de obras de urbanización.
- b) Proyectos de obras públicas ordinarias.
- c) Proyectos de obras complementarias de urbanización
- d) Proyectos de edificación
- e) Proyectos de obras menores
- f) Proyectos de actividades e instalaciones
- g) Proyectos de parcelación
- h) Proyectos de demolición.
- i) Proyectos de instalación de grúas.
- j) Proyectos de modificación de usos.
- k) Proyectos de apertura.
- l) Proyectos de colocación de carteles y elementos publicitarios.

m) Proyectos de actividades y actuaciones urbanísticas incluidas en alguna de las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

- Industrias extractivas (Cat.1).
- Instalaciones energéticas (Cat. 2).
- Producción y transformación de metales (Cat. 3).
- Industria del mineral (Cat. 4).
- Industria química y petroquímica (Cat. 5).
- Industria textil, papelera y del cuero (Cat. 6).
- Proyectos de infraestructuras (Cat. 7).
- Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua (Cat. 8).
- Agricultura, selvicultura y acuicultura (Cat. 9).

- Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas (Cat. 10).
- Proyectos de tratamiento y gestión de residuos (Cat. 11).
- Otras actuaciones (Cat. 13).

n) Otros proyectos:

- Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.).

- La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afectación a los diversos usos y/o construcciones.

- La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.

- La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

2. Se entiende por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras y puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmentemente en memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos en su caso, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes normas y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas deberán venir redactados por técnicos o técnicos competentes y visados por sus correspondientes colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Concedida la correspondiente licencia, ligada a cada proyecto debidamente aprobado, quedará incorporado como condición material de la licencia, en consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda modificación que se produzca durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollo interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico, carretera o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

6. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afectación de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

7. Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento, en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

Artículo 2.45. Proyectos de Obras de Urbanización.

1. Los Proyectos de Obras de Urbanización son proyectos cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. 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 servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

4. La planificación, diseño y la urbanización de las vías se realizaran de manera que incorporen itinerarios ciclistas en conexión con el itinerario principal alrededor del casco. Estos itinerarios no necesariamente se

formalizaran como carriles de bicicletas, pudiendo hacerse coexistir la circulación de ciclistas con los automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc. para la seguridad de aquellos.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

6. Los Proyectos de Urbanización deberán someterse a tramitación ambiental de conformidad con lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, modificada por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

7. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

8. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

Artículo 2.46. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 2 del artículo anterior, se refieran a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.

2. La redacción y aprobación de tales proyectos se llevará a cabo de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

Artículo 2.47. Proyectos de Obras de Edificación.

1. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.
2. Obras en los edificios.

A) Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

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

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

b) Obras de reparación y conservación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones, cabiendo admitirse excepcionalmente la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales con carácter puntual.

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

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable. En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

d.1) Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

d.2) Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio requiriendo proyecto técnico en base al tipo y alcance de las obras. Pueden incluir las instalaciones de acondicionamiento de locales que se regulan en la Sección 4.^a del presente capítulo para el desarrollo de actividades reguladas por

los Reglamentos de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (RAM) y el de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP) y/o el Código Técnico de la Edificación.

d.3) Acondicionamiento menor: Cuando las obras afecten a uno sólo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas. Se considera como obra menor.

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

f) Obras de reforma menor: A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

f.1) Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras...), funcionales (usos, instalaciones generales...), o formales (composición exterior, volumen...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

f.2) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.

f.3) Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.

ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

C) A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.

- Colocación de rejas.

- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Formación de aseos, en locales comerciales o almacenes.

- Construcción y modificación de escaparates.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20%) de la superficie de ésta.

- Construcción o derribo de cubiertas que no tengan carácter estructural.

- Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.

3. Obras de demolición.

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

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

4. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

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

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

c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

Artículo 2.48. Proyectos de Obras Menores.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras que den a solares o patios. En general son de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica. Las referidas a la edificación, se relacionan, a título indicativo, en el apartado 2.C) del artículo anterior. La documentación específica para las licencias de obras menores se regula en el artículo 2.75.

Artículo 2.49. Proyectos de Implantación de Actividades.

1. Se entenderá como tal las actuaciones encaminadas a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado, una actividad concreta, bien con carácter «ex novo», bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

2. En atención a las molestias que en su caso, puedan producir a terceros y de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente, dichas actividades deberán someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental de conformidad con lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA, modificada por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

3. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquéllas serán objeto de dos expedientes: el correspondiente a la legislación medioambiental, y el relativo a las obras propiamente dichas, no pudiendo resolverse este último sin que se halle resuelto de modo favorable el relativo a la Actividad.

CAPÍTULO 4

LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 2.50. Los Convenios Urbanísticos. Régimen General.

1. Los Ayuntamientos podrán suscribir convenios urbanísticos con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento. Estos convenios podrán ser:

a) Convenios de planeamiento, cuando tengan por objeto la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se regirán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad.

3. Con carácter general, todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Dicho acuerdo junto con el convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Artículo 2.51. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

1. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.

El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los

términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Artículo 2.52. Convenios Urbanísticos de Gestión.

1. Son convenios de gestión aquellos que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos, alguno de los objetos establecidos para la reparcelación.

2. Estos convenios deberán ser sometidos, antes de su firma, a información pública por un plazo de veinte días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y, en su caso, en el tablón de anuncios del municipio afectado.

CAPÍTULO 5

LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.53. Actividades sujetas a licencia municipal.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en toda clase de suelo, y relacionadas con los proyectos señalados en el artículo 2.44. de estas Normas, así como los actos de ocupación y utilización de los edificios.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquéllos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aun cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en los dos números anteriores, realizadas en el ámbito territorial de este Plan, aunque sobre el acto de que se trate se exija además autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 2.54. Actos Promovidos por Administraciones Públicas.

1. 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.

2. Cuando los actos recogidos en el apartado anterior sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes distinta de la municipal estarán sujetos a licencia municipal sin perjuicio de las excepciones previstas en la LOUA.

Artículo 2.55. Procedimiento.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LOUA, las determinaciones del presente PGOU y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su caso.

2. Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ser objeto de licencia municipal de

funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en dicha Ley.

3. Las actuaciones que afecten a bienes de dominio público y bienes patrimoniales (vías pecuarias, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, yacimientos arqueológicos, etc.) requerirán informe favorable de la administración tutelar del dominio público o bien afectado, previo a la concesión de licencia municipal.

4. En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico, carretera o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

5. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

6. Las presentes Normas incluyen las determinaciones de obligado cumplimiento, para los nuevos sectores urbanizables, en relación a la red estatal de carreteras según los preceptos de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

7. Las actuaciones que afecten a las zonas inundables de los cauces fluviales y embalses requerirán informe favorable del Organismo de aguas competente.

8. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo podrá entenderse otorgada la licencia por silencio administrativo.

9. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LOUA, de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y del presente Plan General.

10. Para las licencias, autorizaciones o medio de intervención administrativo de actividades e instalaciones productoras de niveles de ruido y vibraciones, será necesario un estudio acústico en los términos exigibles de acuerdo al 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.

11. Objetivos de Calidad Acústica y edificaciones.

a) 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 de Sensibilidad Acústica, 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.

b) El Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los OCA en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

12. No se concederá licencia de obras o actividad para aquellas actividades sujetas a cambio de calificación o uso no sometidas a procedimiento de Prevención Ambiental, así como para el cese o cambio de uso de actividades potencialmente contaminadoras del suelo no sometidas a procedimientos de Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada, hasta que no se presente el correspondiente Informe de Situación, Informe de Clausura y, en su caso, Estudio de Caracterización y Proyecto de Descontaminación a la Consejería competente, siendo necesaria su aprobación.

El contenido mínimo del Informe de Situación, a presentar por los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, será el definido en el artículo 3.12 de las presentes normas.

Mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin consentimiento expreso de la Consejería.

13. Como norma general todos los terrenos de carácter forestal cualquiera que sea su tamaño o ubicación, incluidos aquellos terrenos que albergan vegetación forestal de origen natural o procedente de plantación o siembra situados en las riberas y sotos de los ríos y arroyos más importantes que atraviesan el término municipal, están sometidos a la aplicación de la legislación forestal, y por tanto, para cualquier actuación que se realice en ellos será preceptivo y vinculante informe de la Delegación con competencia en medio ambiente (sólo se excluirán las tierras que sean claramente agrícolas).

Artículo 2.56. Suspensión del Plazo para notificar la Resolución Expresa.

El cómputo del plazo a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

- a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
- b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- c) Durante el periodo que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.
- d) Durante el periodo de tiempo transcurrido entre la solicitud de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a otro Órgano de la Administración Pública y la recepción de estos.

Artículo 2.57. Competencia.

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

Artículo 2.58. Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.
5. En el caso de traspasos de licencias de actividades de hostelería y recreativas asimiladas a ellas, las comunicaciones correspondientes al Ayuntamiento deberá hacer constar el grupo, al que la actividad está adscrita, y, a ella, se deberán acompañar fotocopias del alta censal y de la licencia de apertura o autorización de puesta en marcha, así como documentos que acrediten el consentimiento del anterior titular.

Artículo 2.59. Tramitación de las licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.
2. Las solicitudes de licencia que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, y que interesen la ejecución de entresacas y talas que afecten a las masas forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de la certificación previa de la Consejería competente en la materia, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa relevancia del acto. A tales efectos, la solicitud correspondiente explicitará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.
3. Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con los instrumentos de prevención y control ambiental.

Artículo 2.60. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
 - b) Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.
 - c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.
2. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:
 - a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:
 - a.1) Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica

que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.

a.2) Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3) Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran. Deberán consignarse las afecciones a bienes de dominio público, bienes patrimoniales y zonas inundables si las hubiera.

a.4) Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

a.5) Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

b) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

c) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan de Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde su aprobación.

d) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.

3. La documentación para Proyectos de Obras Menores se especifican en el artículo 2.75.

Artículo 2.61. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciere se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante, o en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de seis meses y un año en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, aunque dicho proyecto no resulte en principio necesario, venga impuesto como condición por el Ayuntamiento en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y en su caso, el técnico de grado medio –aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico– correspondiente que le asista en sus funciones.

4. Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

5. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

6. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización y puesta en marcha, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

7. La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos, y en su caso, suministro de gas–, debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

8. Concedida la correspondiente licencia, ligada a cada proyecto debidamente aprobado, quedará incorporado como condición material de la licencia, en consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda modificación que se produzca durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollo interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 2.62. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias.

1. Licencias de parcelación: Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación: Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

3. Licencias de usos provisionales: Las licencias de usos provisionales, no producirán efecto, y por ello no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

Artículo 2.63. Derechos de licencia.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, pudiendo los servicios municipales revisar y rectificar, en su caso, el coste de ejecución declarado, que deberá actualizarse en cualquier caso cuando las obras se inicien transcurrido un año desde la fecha de su concesión, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 2.64. Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias.

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Los gastos registrales derivados de dicha notificación serán a cargo de los propietarios.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 2.65. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en la LOUA.

Artículo 2.66. Otras obligaciones derivadas de la concesión de la licencia: deber de reparación y limpieza y consecuencia del abandono de las obras.

1. El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

2. En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 2.67. Eficacia Temporal y Caducidad de la Licencia Urbanística.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado que será, en caso de no establecerse expresamente, de un año para iniciar las obras y de tres para la terminación de éstas.

2. Podrá concederse una prórroga al mencionado plazo, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa presentada con anterioridad a la conclusión de aquél y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El Alcalde por el transcurso de los plazos previstos en los números anteriores, declarará la caducidad de la licencia de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, lo que implicará la extinción de la autorización y la imposibilidad de iniciar o continuar los actos de construcción o edificación sin la solicitud de nueva licencia.

Artículo 2.68. Clasificación de las licencias.

Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se distinguen las siguientes modalidades de licencias:

- a) Licencias de parcelación de terrenos.
- b) Licencias de movimiento de tierras.
- c) Licencias de obras de edificación.
- d) Licencias de demolición de construcciones.
- e) Licencias de modificación de usos
- f) Licencias de instalación de grúas-torre.
- g) Licencias de obras menores.
- h) Licencias en Suelo No Urbanizable.
- i) Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- j) Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.
- k) Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.
- l) Licencias de implantación de usos provisionales.
- m) Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras sean de iniciativa particular y no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- n) Otras.

Artículo 2.69. Condiciones y Documentación específica de las licencias de parcelación de terrenos.

1. Además de lo previsto con carácter general, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
- d) Plano de Información a la misma escala.
- e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

Artículo 2.70. Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras.

Salvo que el Ayuntamiento lo considerase innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar, con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

f) El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

Artículo 2.71. Documentación específica de las licencias para obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación, reforma y legalización de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando se preceptivo.

b) Cédula Urbanística, si hubiera sido emitida.

c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d) Proyecto técnico por duplicado.

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresados en estas Normas.

f) El título de propiedad solo será exigible cuando el otorgamiento de la licencia solicitada pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto demaniales como patrimoniales.

g) Proyecto de Seguridad y Salud y de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT) cuando sea exigible por las características de la obra y la normativa vigente.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. La Memoria incluirá en todo caso una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten –naturaleza, color y demás características–, así como la justificación de la suficiencia de las redes generales de servicios urbanos para satisfacer las necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

En el caso de legalización de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, contendrá justificación expresa del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a estas edificaciones, de acuerdo con las presentes Normas y la Ordenanzas municipales. Así mismo, justificara la suficiencia e idoneidad de las infraestructuras autónomas de servicios necesarias para cubrir las necesidades del uso que se pretende legalizar.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesaria, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables. Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubreras de cubierta –medidas sobre el forjado o tablero en ambos casos–, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico y zona de respeto que marque el PGOU

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

h) Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

i) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

- Normas del Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre calidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones y sus instalaciones.

- Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

- Previsión de instalación de una Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT).

- Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

j) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

k) Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

l) Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos –en el eje– en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

m) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

n) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación deban realizarse obras de urbanizaciones complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

o) Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

p) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según mode lo oficial que se apruebe.

q) La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

3. En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o Urbanizable, sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y reglamentación vigente pueda procederse a la misma, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc., a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente. Se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, y el de hacer indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

4. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

5. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el Plan General y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.

b) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

6. Para la protección de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como lechuzas, cernícalo primilla...), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales del término municipal, las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación con competencia en Medio Ambiente antes del inicio de las obras. No permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nidificación y de cría.

Artículo 2.72. Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones.

1. La solicitud de licencias de demolición deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.

b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

d) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

e) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra, con la manifestación de su concordancia con la realidad.

f) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.

g) Se dará cumplimiento a lo que resulte exigible de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

3. En las obras que afecten a bienes patrimoniales será de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los artículos los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

a) No se podrán demoler inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Excepcionalmente se admitirán demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación sobre estos inmuebles, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

c) Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 2.73. Documentación específica de las licencias de modificación de usos.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

3. Informe de situación de suelo.

De acuerdo con 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, se cumplirá lo siguiente:

Los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del mismo, que propongan un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, no podrán obtener licencia de obra o actividad, hasta que no se presente un informe de situación de suelos, que, con carácter previo a su ejecución, tendrá que contar con el pronunciamiento favorable de la Consejería competente en medio ambiente.

Una vez presentado el informe de situación a la Consejería competente en la materia, ésta señalará la necesidad o no de llevar a cabo una caracterización de suelos. En todo caso, mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de dicha Consejería.

4. No se concederá licencia de obras o de actividad para aquellas actividades sujetas a cambio de calificación o uso no sometidas a procedimiento de Prevención Ambiental, así como para el cese o cambio de uso de actividades potencialmente contaminadoras del suelo no sometidas a procedimientos de Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada, hasta que no se presente el correspondiente Informe de Situación, Informe de Clausura y en su caso Estudio de Caracterización y Proyecto de Descontaminación a la Consejería competente, siendo necesaria su aprobación.

El contenido mínimo del Informe de Situación, a presentar por los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, será el definido en el artículo 3.12 de las presentes normas.

Mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería.

Artículo 2.74. Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

b) Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

d) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Artículo 2.75. Documentación específica de las licencias de obras menores.

a) Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras que den a solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vía pública.

- Instalación de marquesinas.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

b) Requerirán Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, con exigencia de Dirección de Obra asumida por técnico competente, las siguientes:

- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas

por licencia de obras.

- Establecimiento de muro.
- Construcción de piscinas.

c) Requerirán Dirección de Obra asumida por técnico competente las siguientes:

- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.

d) Requerirán planos con contenido adecuado a la intervención y memoria valorada de la misma firmados por técnico competente y visados, las siguientes:

- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio

Artículo 2.76. Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable.

La documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable queda definida en el Título que en estas normas se dedica al referido suelo.

Artículo 2.77. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.

1. Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo que incluirá al menos los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.

b) Plano de situación.

c) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

d) Fotografía de 18 x 24 cm² del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.

e) Presupuesto de la instalación.

f) Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.

g) Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

2. Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

Artículo 2.78. Documentación específica de las licencias de primera ocupación y de utilización.

1. Al escrito de solicitud se adjuntarán al menos los siguientes documentos:

a) Copia de la licencia o licencias de obras.

b) Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo,

objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer. Asimismo, en caso de requerir proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), es necesario presentar el boletín de la instalación junto con el Protocolo de pruebas correspondiente, así como el certificado final de obra sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

c) Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

d) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm, firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

e) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

f) Excepcionalmente y solo cuando se considere preciso, podrá solicitarse copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

g) Declaración de alta en Impuesto de Bienes Inmuebles.

h) Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.

d) Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

2. En los tramites de licencia de apertura de establecimientos se tendrá en cuenta el sometimiento de la actividad, de acuerdo con su categoría, a los instrumentos de prevención y control ambiental del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA (Autorización Ambiental Unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo.

3. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de primera ocupación o de actividad deberán estar ejecutadas la red de abastecimiento y de saneamiento y su conexión al sistema general de abastecimiento o de colectores del municipio, respectivamente.

Artículo 2.79. Documentación específica de las licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.

De acuerdo con las prescripciones que sobre actuaciones y régimen de autorizaciones para intervenciones sobre bienes inmuebles protegidos establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), y con las determinaciones del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establecen las siguientes condiciones para las actuaciones relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. Intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

a) La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General procurará por todos los medios su conservación, restauración y rehabilitación, siendo preceptiva la aplicación de los criterios de intervención establecidos en la LPHA.

b) La realización de intervenciones de restauración, conservación y rehabilitación exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la LPHA

c) Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de las mismas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente.

d) Requisitos del proyecto de conservación.

Los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinares, ajustándose al contenido que reglamentariamente se determine e incluyendo como mínimo:

- Estudio del bien y sus valores culturales.

- Diagnóstico de su estado.

- Descripción de la metodología a utilizar.

- Propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos.

- Programa de mantenimiento.

Los proyectos de conservación irán suscritos por técnicos competentes en cada una de las materias.

e) Intervenciones de emergencia.

Quedan exceptuadas del requisito de proyecto de conservación las actuaciones de emergencia que resulten necesarias en caso de riesgo grave para las personas o los bienes inscritos en el Catálogo General. La acreditación de la situación de emergencia y la intervención o medidas cautelares se realizarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la LPHA.

f) Autorizaciones. Documentación.

Para la realización de actuaciones en Monumentos o Jardines Históricos objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la solicitud de autorización se acompañará, en todo caso, del correspondiente Proyecto de Conservación, redactado con arreglo a lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Cuando se trate de intervenciones en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o el entorno de bienes inmuebles la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la documentación que se enumera a continuación, de acuerdo con las características de la misma:

- Plano de situación general del inmueble.

- Plano de localización detallada escala mínima: 2.000.

- Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.

- Alzados compuestos del bien y sus colindantes, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.

- Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.

- Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

2. Actuaciones sobre inmuebles protegidos sometidas a licencia.

Las actuaciones sobre inmuebles protegidos quedan reguladas en el artículo 33 de la LPHA:

a) Todo inmueble inscrito en el CGPHA es inseparable del lugar donde se ubica.

b) Se prohíbe la colocación de publicidad comercial, cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos, fachadas y cubiertas de los monumentos.

c) Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que particulares u otras Administraciones públicas deseen llevar a cabo en inmuebles inscritos como BIC o su entorno. Será preceptiva la misma autorización para la colocación de cualquier rótulo o símbolo en fachadas o cubiertas de monumentos y sus entornos.

d) Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia municipal.

e) La solicitud de autorización o comunicación de las intervenciones que se pretendan en los inmuebles inscritos como BIC y en los bienes de catalogación general, deberán acompañarse del proyecto de conservación correspondiente regulado en el artículo 22 de la LPHA.

3. Actuaciones sobre inmuebles protegidos no sometidas a licencia.

Para actuaciones no sometidas al trámite reglado de licencia municipal en inmuebles inscritos como BIC, sus entornos y bienes de catalogación general, los particulares interesados y otras Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria cuyo contenido se establecerá reglamentariamente.

4. Suspensión de obras y actuaciones.

La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la suspensión de las actuaciones en bienes del Patrimonio Histórico, por espacio de treinta días, con el fin de decidir sobre la conveniencia de incluirlos en alguna de las modalidades de inscripción en el CGPHA.

5. Suspensión de licencias y paralización de actuaciones.

La incoación del procedimiento de catalogación de un inmueble como BIC determinará la suspensión de las actuaciones que sobre él se estén realizando así como de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas así como de los efectos de las ya otorgadas hasta que se obtenga la autorización de la Consejería competente. La denegación de autorización llevará aparejada la revocación total o parcial de la licencia concedida.

6. Los proyectos relativos a actuaciones que afecten a elementos de un conjunto de edificios declarado o incoado BIC deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones que reglamentariamente determine para actuaciones que afecten a dichos ámbitos la Consejería de Cultura.

En todo caso y como mínimo, a los efectos de obtención de licencia municipal deberán contener la siguiente documentación:

- a) Obras de reforma y ampliación:
 - a.1) Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - a.2) Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - a.3) Reforma (Integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - a.4) Volumetría en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianeras vistas (1/200).
- b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones.
 - b.1) Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelaciones (1/500).
 - b.2) Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - b.3) Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - b.4) Estado actual, alzado y descripción fotográfica de lo preexistente.
 - b.5) Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
- c) La documentación incorporará memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, los usos proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

Artículo 2.80. Características y documentación específica de los proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, y por los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

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

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y fecales.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Red de distribución de gas.
- i) Galerías de servicios.
- j) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalización y marcas.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable o de una unidad de ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán proyectos de obras según su objeto u objetos específicos.

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

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

6. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en la legislación urbanística aplicable con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser

incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.

c) Deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos. Asimismo habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño tal que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

7. En los Proyectos Generales y en los Parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

8. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego de Condiciones Técnicas para la Redacción de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

9. Aprobación

a) Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística aplicable. No obstante, tratándose de proyectos parciales de obras que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación según se ha indicado podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

b) Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material.

c) El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

d) Transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la notificación del requerimiento sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad del expediente.

e) Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

f) Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1. Los instrumento de protección y sus clases.

1. Se consideraran instrumentos de protección todas aquellas figuras de planeamiento, normas especiales, catálogos, estudios o informes que en desarrollo del presente Plan o de sus instrumentos de desarrollo regulen las medidas de protección sectoriales específicas.

2. Serán instrumentos genéricos de protección para el desarrollo del presente Plan General:

a) Los Planes Especiales elaborados con este fin.

b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo.

c) Los Catálogos de bienes protegidos, complementario de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.

3. Serán instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:

a) Los previstos con tal carácter en la legislación básica del Estado y en el de la Comunidad Autónoma.

b) Los regulados por estas normas y en particular los informes arqueológicos municipales o autonómicos.

4. Serán instrumentos específicos de protección en materias de medio ambiente urbano, medio físico-natural, del dominio público, de protección de los recursos hídricos, de prevención de avenidas e inundaciones, de la contaminación atmosférica, de jardines y arbolados, prevención ambiental y paisajística todos aquellos que desarrollan y regulan medidas de protección cuyos fines tienen que ver con las materias correspondientes, según lo previsto en legislación en vigor y en estas normas.

5. Serán de aplicación complementaria las normas en vigor correspondientes al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Jaén, así como cuanta legislación o planeamiento supramunicipal sea de aplicación en las materias sectoriales correspondientes.

Artículo 3.2. Planes especiales de protección.

1. Los Planes especiales de protección son aquellos que tienen por objeto la protección, catalogación, o puesta en valor de espacios o elementos aislados en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes especiales tendrán los contenidos y determinaciones que establece el art. 19 de la LOUA y el art. 77 del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

Artículo 3.3. Normas especiales de protección.

1. Cuando no se requiera la redacción de planes especiales de protección o como complementos de estos y de las presentes normas urbanísticas, podrán dictarse normas especiales de protección, dirigidas a desarrollar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios, jardines, espacios o elementos afectados.

Artículo 3.4. Catálogos de bienes protegidos.

1. Los Catálogos tienen por objeto, complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los catálogos podrán formar parte del plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

3. Los catálogos se instrumentarán de conformidad con lo previsto en el art. 16 de la LOUA.

CAPÍTULO 2

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.5. Definición y tipos.

1. Sin perjuicio de las normas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de las presentes Normas, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente
- b) Medidas de protección del dominio público
- c) Medidas de protección de los recursos naturales.
- d) Medidas de prevención de riesgos naturales.
- e) Medidas de protección del medio ambiente urbano
- f) Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas
- g) Medidas de protección del patrimonio histórico

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 3.6. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Capítulo deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y de las determinaciones del planeamiento territorial sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los condicionantes del Informe de Valoración

Ambiental, en cumplimiento del artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), los Planes de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento así como las medidas correctoras que contenga la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General.

4. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir.

Artículo 3.7. Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente.

El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro)

Artículo 3.8. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a) Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.

c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

Artículo 3.9. Condiciones de Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

Residuos sólidos.

Vertidos líquidos.

Vertidos gaseosos y calidad del aire.

Contaminación acústica y vibratoria.

Diseño medioambiental.

Obligación de restitución ambiental.

2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Sección 2.^a Residuos y vertidos

Artículo 3.10. Residuos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos siendo asimismo de obligado cumplimiento las previsiones y determinaciones del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

2. Planes y programas municipales.

a) El Ayuntamiento deberá elaborar programas de concienciación, difusión y comunicación en el ámbito local, de acuerdo con los subprogramas y objetivos establecidos en el PDTGRNP Andalucía 2010-19. En dichos programas, se potenciará la utilización de los puntos limpios de residuos domiciliarios específicos como infraestructuras de apoyo para una correcta gestión de estos residuos.

b) Asimismo, para cumplir con las obligaciones de promover la prevención en la generación de residuos y la reducción de su peligrosidad, el Ayuntamiento deberá redactar para el ámbito local, un programa de prevención y gestión de residuos municipales, en el que se desarrollarán los aspectos indicados en el art. 58 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, y el cumplimiento de los objetivos de prevención indicados en el PDTGRNP Andalucía 2010-2019 y en el propio Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

c) Para solventar el problema de la existencia y proliferación de los puntos de vertidos incontrolados, de residuos de distinta naturaleza, fundamentalmente de residuos de construcción y demolición (RCD's), que se encuentran diseminados por el término municipal, se deberá elaborar un plan en el que se establezca la programación de las actuaciones a realizar, que integrará una fase inicial intensiva de recogida y limpieza de los terrenos afectados y otra periódica de vigilancia, recogida y limpieza que se compaginará con las campañas de concienciación.

3. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, indicadas en el PDTGRNP y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:

- Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.

- Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la definición de una tasa para gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA.

4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

a) Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

b) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

5. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo no Urbanizable de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.

6. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas

7. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.

8. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.

9. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 3.11. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca. Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.

3. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

4. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.

5. Para los nuevos sectores con uso industrial se definirá la ordenanza de vertidos aplicable a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante.

6. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).

7. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones e carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

b) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse 10 centímetros en el fondo para depósito de cienos y 20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y de 20 personas en las prefabricadas.

e) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa; 15 centímetros para hormigón armado «in situ» y 10 centímetros cuando se utilicen piezas de hormigón prefabricadas.

f) La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.

8. Durante la fase de construcción se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

9. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

Artículo 3.12. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

1. Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, deberán presentar un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente. En el caso de que el instrumento de planeamiento por el que se desarrolle se encuentre sometido a algún procedimiento de prevención ambiental, se incorporará al mismo de forma ineludible.

2. A la vista de dicho informe, si procede el organismo ambiental competente podrá recabar informes complementarios más detallados que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.

3. Mientras el suelo esté sometido a investigación no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería competente en medio ambiente. Si estos se hubieran iniciado, la Consejería competente en medio ambiente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos.

4. En todo caso, no se podrá conceder licencia o autorización definitiva o provisional que suponga el comienzo a las obras o movimiento de tierras, hasta que el órgano ambiental haya realizado la evaluación del grado de contaminación y declarar, en su caso, la descontaminación del suelo.

5. Los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante que debido a la regularización de la delimitación de suelo urbano efectuada en el PGOU cambien su clasificación sin quedar incluidos en ninguna actuación urbanística deberán presentar el citado informe de situación de los suelos.

6. El contenido mínimo que debe de tener el estudio de situación a presentar por los titulares de los terrenos afectados, es el siguiente:

a) Datos generales del emplazamiento:

- Referencia catastral de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento, identificando con claridad los datos del propietario de cada una.

- Nota simple en el Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento.

- Coordenadas UTM (referidas al huso 30) del punto central del emplazamiento.

- Superficie total del emplazamiento y tanto por ciento de superficie pavimentada.

- Existencia o no de captaciones de agua subterránea.

- Indicación de la existencia o no de un informe previo sobre el emplazamiento, así como fecha sobre su presentación.

b) Histórico del emplazamiento:

- Año de comienzo y en su caso de finalización, de la actividad o actividades potencialmente contaminantes del suelo que se hayan desarrollado en el emplazamiento.

- Existencia de algún estudio previo de suelos o aguas subterráneas realizado en el emplazamiento.

- Uso futuro previsto para el emplazamiento.

c) Cartografía de las instalaciones:

- Mapa topografiado escala 1:10.000 o similar con delimitación del perímetro de las instalaciones.

- Fotografía aérea de mayor detalle con delimitación del perímetro de las instalaciones.

d) Reportaje fotográfico:

- Se acompañarán fotografías generales y de detalle de las instalaciones, especialmente en su caso, de las áreas de almacenamientos de materias primas, productos y residuos, áreas productivas, y zonas sin pavimentar. Dichas imágenes se referenciarán adecuadamente con el plano de las instalaciones.

e) Nombre completo, DNI y firma del propietario de los terrenos, que se responsabiliza de la veracidad del contenido del informe.

En aquellos casos en que el titular de aquella actividad sea el propietario actual de los terrenos, también se cumplimentarán, los siguientes datos referentes al proceso productivo de la actividad potencialmente contaminante del suelo.

f) Descripción de la actividad:

- CIF, razón social y dirección completa de la sede social y del emplazamiento.

- Descripción de las instalaciones.

- Descripción de los procesos realizados en el emplazamiento.

- Relación de materias consumidas de carácter peligrosas, incluyendo la cantidad anual utilizada y descripción del almacenamiento de las mismas.

- Relación de productos intermedios o finales de carácter peligrosos, incluyendo la cantidad anual fabricada y descripción del almacenamiento de los mismos.

- Relación de los residuos peligrosos generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.

- Relación de residuos no domiciliarios generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.

- Principales reformas o ampliaciones llevadas a cabo, en su caso.

- Denuncias o quejas ambientales realizadas por terceros o por la Administración.

- Plano detallado de las instalaciones, donde se indiquen con claridad la situación de las áreas de proceso y zonas de almacenamiento de materias, productos y residuos. En dicho plano, también se delimitarán de existir varias, las diferentes parcelas pertenecientes a las instalaciones e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La descripción de los almacenamientos debe incluir:

- Superficie ocupada por los mismos.

- Existencia o no de pavimentación y cubierta.

- Existencia o no de red de drenaje y de algún sistema de evacuación en caso de fugas.

- Tipo de almacenamiento: en superficie (bidones, recipientes, etc.), depósitos en superficie (tanques aéreos) o depósitos subterráneos.

- Si el almacenamiento se realiza en depósitos, aéreos o subterráneos, debe de especificarse la antigüedad media de los mismos, la existencia de sistemas contra la corrosión, de cubetos de retención, de sistemas de detección de fugas o dispositivos similares.

- Existencia de fugas o derrames con delimitación de las zonas afectadas.

Se entenderá que, en aquellos casos en que el propietario del terreno no haya tenido participación en la actividad potencialmente contaminante del suelo, el detalle de algunos de los capítulos referentes a los procesos y sustancias manejadas, no sea del mismo alcance que el requerido en caso de una actividad reciente o aún en funcionamiento. En estos casos se procurará no obstante, aportar esta información complementaria, basada si es necesario, en la información bibliográfica existente en las características de esos procesos industriales en otros emplazamientos.

Artículo 3.13. Vertidos gaseosos y calidad del aire.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

3. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.

4. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.

5. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.

6. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles, como por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.

7. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU) de Jaén (u otro documento que lo sustituya).

8. Entre otros aspectos (que establecerá el PMU), la mejora de la movilidad tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se priorizará el transporte público, peatonal o en bicicleta.

b) Reducción de la movilidad entre un 5 y un 20%, dependiendo si se trata de carreteras principales, autopistas o vías principales de la ciudad.

c) Las administraciones o empresas públicas con más de 200 trabajadores, igual que los centros de trabajo con más de 500 trabajadores y los centros generadores de movilidad con más de 500 visitantes habituales tendrán que aprobar planes de movilidad específicos.

d) La velocidad de la circulación por las vías principales se regulará según los niveles de contaminación, la densidad del tránsito y la seguridad.

e) Los vehículos pesados de servicio público a diesel (autobuses, camiones de recogida de basura, camiones de limpieza viaria o camiones de bomberos) deberán ser sustituidos gradualmente por otros que funcionen con gas natural o que contaminen menos, o bien deberán incorporar un filtro de partículas.

Sección 3.ª Contaminación acústica y vibratoria

Artículo 3.14. Prevención contra el ruido.

1. El Plan General incorpora en el Título XIII de las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de Jaén y en los planos de Ordenación General los correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la

Contaminación Acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica 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 zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.

6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el Título XIII de estas Normas y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.

9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

11. Los proyectos constructivos colindantes con el sistema general ferroviario deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en el artículo 4.32.5 de estas Normas respecto de impacto por ruidos y vibraciones inducidos por el ferrocarril.

Sección 4.ª Diseño medioambiental

Artículo 3.15. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

- b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- f) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- g) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- h) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

Artículo 3.16. Acondicionamiento térmico pasivo.

Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de:

- a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a 1 m².
- c) El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.

Artículo 3.17. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 3.18. Ahorro energético.

1. A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente natural (solar), de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
 - b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
 - c) Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.
 - d) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
 - e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil.

Artículo 3.19. Mecanismos de ahorro de agua.

1. Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.
2. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.
3. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

4. El riego de zonas verdes públicas empleará sistemas de alto rendimiento y aguas regeneradas. Las zonas verdes deberán emplear especies adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima para evitar consumos excesivos de agua.

Sección 5.ª Obligación de restitución medioambiental

Artículo 3.20. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Artículo 3.21. Determinaciones generales.

1. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior y correspondientes a infraestructuras viarias y ferroviarias en uso, vías pecuarias y cauces fluviales.

Dichos terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan de sectorización, plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad total, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pueda existir.

2. Uso urbanístico de los bienes de dominio público.

a) Cuando en una unidad de ejecución, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

b) Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de una unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

c) Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

d) En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

3. Dominio público viario.

Las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla, en caso de carreteras de titularidad estatal, y de acuerdo con las prescripciones de la Ley 8/2001, de 2 de julio, de Carreteras de Andalucía, para carreteras de titularidad autonómica y provincial.

4. Dominio público ferroviario.

Las condiciones de uso del sistema general ferroviario y de sus zonas de protección se establecerán de acuerdo con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003 y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

5. A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera o con una línea ferroviaria, este se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la infraestructura, el cual queda integrado en el sistema general viario o ferroviario correspondiente y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

6. Dominio público hidráulico.

Las condiciones de uso del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley de Aguas (Texto Refundido, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero).

7. Dominio público pecuario.

Las condiciones de uso del dominio público pecuario se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Reglamento.

8. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 3.22. Protección de las Vías Pecuarias.

1. Las vías pecuarias que discurren por el término municipal son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

3. Se considerarán sujetas a esta normativa las vías pecuarias existentes y registradas por la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía (cañadas, coladas, cordeles y veredas), de acuerdo con la descripción incluida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 4 de marzo de 1968, publicado en el BOE de 13.4.1968 y BOP de 15.5.1968.

4. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería competente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

5. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería competente.

6. Desafectación de vías pecuarias.

De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, se podrá proceder a la desafectación de tramos de vías pecuarias según lo siguiente:

a) Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2 del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) El procedimiento administrativo para la desafectación será el siguiente:

b.1) La Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b.2) Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.

b.3) Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución.

Artículo 3.23. Protección del dominio público hidráulico y los sistemas fluviales.

De acuerdo con la vigente Ley de Aguas y Reglamento del DPH (R.D. 849/1986, de 11 de abril), se definen los objetivos y medidas de protección de las aguas y del dominio público hidráulico.

1. Objetivos de protección.

El dominio público hidráulico cumple funciones ambientales, de protección de los ecosistemas fluviales, de prevención de inundaciones y de prestación de otros servicios ambientales.

a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.

b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.

c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.

e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.

f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.

g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.

2. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

3. Cauce natural y zonas de protección:

A) Cauce natural.

a) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

b) Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente y que tengan en cuenta lo establecido en el apartado a).

B) Riberas y márgenes.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Dichos márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos y según la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico establecidas en la normativa vigente en materia de aguas.

4. Ordenación de la zona de servidumbre.

A) La zona de servidumbre para uso público tiene los fines siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

B) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

C) Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

5. Ordenación de la zona de policía.

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del DPH las siguientes actividades y usos del suelo:

- 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 estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Los usos y actividades permitidos en la zona de policía, deberán, en todo caso, facilitar el acceso a la zona de servidumbre y cauce, mantener o mejorar la capacidad hidráulica de éste, facilitar el drenaje de las zonas inundables y, en general, reducir al máximo los daños provocados por las avenidas.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa del Organismo de aguas competente. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y los márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de los edificios.

6. Condiciones para las actuaciones urbanísticas afectadas por cauces.

a) Para los ámbitos de planeamiento, sectores y resto de actuaciones urbanísticas en cualquiera de las categorías de suelo urbano o urbanizable definidas por este Plan General con afección a cauce público, se entiende que la superficie grafiada en los planos y reflejada en sus correspondientes fichas urbanísticas es indicativa, debiendo ser sustituida por la que resulte del estudio detallado del cauce durante las etapas posteriores de planeamiento.

b) Los sectores de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable afectados por cauce fluvial, deberán aportar previamente a su desarrollo un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía, y que deberá incluir un estudio de la corriente en régimen de avenida justificativo de las líneas de inundación: máxima avenida ordinaria, zona de flujo preferente y avenida de 500 años de periodo de retorno. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del Organismo de aguas competente relativo al dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía.

c) En los cauces se prohibirán, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos.

Del resto de las obras a realizar en los sectores (colectores de pluviales paralelos a los cauces, obras de paso, muros de defensa o construcciones en zona de policía), se deberán presentar en el Organismo de aguas competente, para que sean estudiadas en detalle en la fase de planeamiento de desarrollo de estos sectores.

d) (Suspendido)

e) En las zonas de servidumbre y policía el uso del suelo y las actividades estarán condicionadas por las limitaciones establecidas en estas Normas de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines establecidos en la normativa de aguas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Para la edificación o siembra de especies arbóreas en la zona de servidumbre será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa del Organismo de aguas competente, con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias.

7. Integración de los sistemas fluviales en el desarrollo urbanístico.

Las actuaciones urbanísticas afectadas por sistemas fluviales tendrán que integrar su desarrollo con la conservación de los ríos y arroyos y el dominio público, y preservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes de sus ámbitos, tratando estos espacios como corredores verdes y restituyendo la vegetación típica de ribera, de manera que se garantice la continuidad ecológica. En las acciones de regeneración ambiental y reforestación primará la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre los encauzamientos a ajardinamientos forzados. Los tratamientos de regeneración ambiental serán a cargo de los promotores.

Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Los pasos transversales de ríos y arroyos se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre, teniendo en cuenta que deben de evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes.

Asimismo, se cuidará su diseño, de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando al menos la zona de servidumbre de cinco metros y la vía de intenso desagüe.

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Artículo 3.24. Protección de los recursos hídricos.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

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

2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento. Los requisitos de ejecución serán los establecidos en el artículo 3.11.

4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.

8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.

10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.

11. Condiciones de planeamiento para los sectores de elevado consumo.

a) Las actuaciones urbanísticas propuestas por este Plan General en aquellos sectores de gran consumo que cuenten con Estación Depuradora de Aguas Residuales independiente, deberán incorporar a la misma la realización de un sistema de tratamiento terciario, de modo que el agua residual tratada sea reutilizada para el riego de zonas verdes y de baldeo de calles.

b) Las aguas tratadas cumplirán con las calidades exigidas en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

c) A estos efectos se incluirán también dentro de las redes de infraestructura para el sector una red de agua reutilizada.

12. En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

13. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

14. La zona de protección de acuíferos, en la que se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico, abarca todos los terrenos situados al sur del núcleo urbano y limitados al norte por las carreteras N-321 a Torredelcampo y JV-2223 a La Guardia.

Artículo 3.25. Protección de los corredores ecológicos.

1. Los cauces fluviales y las vías pecuarias conforman una red territorial de capital importancia para el mantenimiento del equilibrio ecológico, fomento de la biodiversidad, intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Tendrán la consideración de corredores ecológicos a los efectos establecidos en las presentes Normas los siguientes:

- Río Jaén.
- Río Guadalbullón.
- Río Quiebrajano.
- Río Guadalquivir.
- El resto de cauces fluviales menores y tramos de vías pecuarias que forman una malla en el territorio.

2. Sin perjuicio de las normas particulares para cada categoría de suelo establecidas en el Título X, en los corredores ecológicos sólo se permitirán:

- a) Los usos ligados a la actividad agraria.
- b) Las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la recuperación, conservación y mejora de las márgenes de los cauces fluviales y su vegetación de ribera, o de borde en el caso de las vías pecuarias, que permitan su funcionalidad como corredores ecológicos.
- c) Los movimientos de tierra que no alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.
- d) Las actividades de ocio y recreativas.
- e) Las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas.
- f) Las infraestructuras lineales de interés público que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

Artículo 3.26. Protección de masas forestales.

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas siempre, y entre otras, a lo establecido en la vigente Legislación Forestal.

2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.

3. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la legislación ambiental vigente y sus reglamentos.

4. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

5. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

Artículo 3.27. Protección general de la vegetación.

1. En las áreas de protección especial, se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.

2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

4. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o juncuales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

Artículo 3.28. Protección de los árboles.

1. Con carácter general, todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal que estén protegidas por normativa, necesitarán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

6. Cualquier actuación que afecte a árboles o jardines monumentales que estén incluidos en el Catálogo Municipal de Árboles Singulares requerirá autorización municipal expresa. Además queda especialmente prohibida la tala y la poda drástica, indiscriminada y extemporánea de todo árbol singular. Constituirán excepción de esta norma aquellos que, debidamente justificados, puedan autorizarse.

Se incluyen en el citado Catálogo, en virtud de la Ordenanza Municipal de Zonas Ajardinadas y Arbolado Viario, los siguientes ejemplares:

Palmera Canaria	Phoenix canariensis	Glorieta de Lola Torres
Palmera Canaria	Phoenix canariensis	Calle Rey Alhamar
Pino Carrasco	Pinus halepensis	Glorieta de la Alcantarilla
Grupo de Cipreses	Cupressus sempervirens	Glorieta de la Alcantarilla
Grupo de Cipreses	Cupressus sempervirens	Diputación Provincial
Dos ejemplares de Palmera Washingtonia	Washingtonia robusta	Subdelegación del Gobierno
Dos ejemplares de Palmera Washingtonia	Washingtonia filifera	Parque de la Concordia
Plátano de Sombra	Platanus hispanica	Arquitecto Berges esquina Ejército Español
Cedro del Atlas	Cedrus atlantica	Parque de Jabalruz
Palmito de Jardín	Chamaerops excelsa	Parque de Jabalruz
Madroño	Arbutus unedo	Parque de Jabalruz
Palmera Datilera	Phoenix dactylifera	Plaza de San Roque
Yuca de pie de elefante	Yucca elephantipes	Plaza de los Jardinillos

Artículo 3.29. Protección de la Fauna.

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.

2. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural, se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza y flora y fauna.

Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas.

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

3. Se considerarán especies protegidas en el área, el conjunto de aves migratorias y/o polípagas que pueblan y/o visitan las zonas de matorral, masas de pináceas y riberas. Igualmente las aves visitadoras de acantilados así como las aves rapaces que anidan en los roquedos de la sierra. Se consideran como hábitat naturales de especies, los espacios protegidos integralmente y la categoría de protección especial de sierras.

4. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.

5. En relación a la protección de la avifauna con relación al riesgo de las líneas eléctricas de alta tensión, para todos los proyectos relativos a estas infraestructuras, serán de obligado cumplimiento el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión (BOJA 209) y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (BOE 222).

6. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles y mamíferos y para minimizar los casos de atropello, se recogerán las medidas establecidas en el manual COST 341 «COST 341-La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España» (Rosell,C, et al, 2003, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente), COST 341 «Fragmentación del hábitat causada por las infraestructuras de transporte, Fauna y Tráfico» (O.A. Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente) y «Manual europeo para la identificación de conflictos y el diseño de soluciones» (Rosell, C, et al, 2005, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente).

Artículo 3.30. Protección del Paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

3. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

4. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

5. Carteles publicitarios.

a) Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos.

b) Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

c) La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

6. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.

7. Se prohíbe expresamente la utilización de parcelas rústicas, ardenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.

8. Se prohibirá cualquier actuación que por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores, u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en el caso de pretenderse situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.

Artículo 3.31. Protección del suelo.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía o en la legislación estatal sobre Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15%, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.

7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

CAPÍTULO 6

PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Sección 1.ª Medidas de prevención de avenidas e inundaciones

Artículo 3.32. Prevención de avenidas e inundaciones.

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de periodo de retorno de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que la Administración competente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad que dichos terrenos tuviesen. De acuerdo con el artículo 14 del Reglamento DPH, en el conjunto de estudios de inundabilidad realizados por la Administración competente, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

2. Criterios territoriales ante el riesgo de inundación.

a) De acuerdo con el artículo 105 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y en el marco de desarrollo del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, y de la legislación sectorial, el Órgano competente en materias de aguas deslindará las zonas inundables de los cauces andaluces. Este deslinde deberá ser revisado o modificado, según se alteren las condiciones iniciales.

b) El deslinde de zonas inundables que se efectúe por la Administración competente deberá identificar:

- La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.

- La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

- La línea correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

- Las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

c) El plan general, a partir del deslinde a que hace referencia el apartado anterior y a la escala que le es propia, delimitará las zonas inundables y ordenará los usos ateniéndose a los siguientes criterios sobre ordenación de zonas inundables.

2. Ordenación de terrenos inundables.

a) En las actuaciones urbanísticas delimitadas junto a los cauces naturales habrán de delimitarse las zonas inundables y, en su caso, prever las obras de defensa necesarias y que serán autorizadas por el organismo competente.

b) La ordenación de terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones:

b.1) En terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permite edificación o instalación alguna ya sea temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b.2) En terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permiten las industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto riesgo en situación de avenida.

En aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna temporal o permanente.

En aquellos terrenos inundables de períodos de retorno de 100 años en los que además la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

A estos efectos, se entiende por obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo / anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

b.3) En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permiten las industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto riesgo en situación de avenida.

b.4) En todo caso, las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas correctoras necesarias.

b.5) Asimismo, será requisito previo para la obtención de licencia urbanística respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como inundables así como para la realización de actividades de trascendencia económica en construcciones y edificaciones sitas en dichas zonas tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad civil por daños causados a las personas y a los bienes ajenos, hasta la cuantía de los límites del aseguramiento obligatorio.

3. Ordenación de las zonas de servidumbre y policía.

La ordenación y limitación de usos para estas zonas se regula en el artículo 3.23.3 y 4 de estas Normas de acuerdo con los preceptos de la legislación sectorial en materia de aguas.

4. Plan General incorpora en sus planos de Clasificación del Termino Municipal una primera aproximación de las zonas inundables para avenida de 500 de los cauces de los ríos Jaén Quebrajano y Río Frío y una aproximación de las zonas cautelares ante riesgo de inundación de los ríos Guadalquivir y Guadalbullón y los arroyos Platero, Hondo y Reguchillo, definiéndose para estos últimos una superficie que supone una primera estimación de la zona de inundación y que se considera como zona no urbanizable de especial protección para los cauces señalados. La definición de ambas zonas inundables se efectúa de acuerdo a los Planos de Riesgo del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Jaén

5. Para aquellos ámbitos de planeamiento, sectores y resto de actuaciones urbanísticas, en cualquiera de las categorías de suelo urbano y urbanizable definidas por este Plan General con riesgo de avenida e inundación, se entiende que la superficie reflejada en los planos y correspondiente ficha urbanística es indicativa, debiendo ser sustituida por la que resulte del estudio detallado del cauce durante las etapas posteriores de planeamiento.

6. El desarrollo de los sectores de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable situados en zona inundable está condicionado a que se tomen las medidas de prevención oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del Organismo de aguas competente relativo a la idoneidad de las medidas correctoras planteadas.

7. Edificaciones situadas en zonas inundables.

Las construcciones o edificaciones existentes en zona inundable se podrán encontrar en situación legal de fuera de ordenación de acuerdo con disposición adicional primera apartado 1 de la LOUA, o en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al artículo 8 Decreto 2/2012 para aquellas construcciones o edificaciones existentes en terrenos inundables diferentes a las establecidas en el subapartado b.1) del apartado 2 anterior.

En todo caso, las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas correctoras necesarias que deberán ser autorizadas por el Organismo de aguas competente.

8. Las obras de defensa referidas en los puntos 6 y 7 anteriores deberán ser costeadas y ejecutadas por los promotores.

9. Nuevos crecimientos urbanísticos.

a) En general, los nuevos crecimientos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que, por circunstancias urbanísticas resulte inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se tomaran las medidas oportunas y se efectuaran las infraestructuras necesarias para su defensa debidamente autorizadas por el organismo competente.

b) En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en el Plan General los cauces contarán con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Los pasos transversales de ríos y arroyos se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo, se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando, al menos, la zona de servidumbre de cinco metros y la vía de intenso desagüe.

c) La ejecución de los planes de desarrollo de los nuevos crecimientos, estará condicionada a la realización previa de las infraestructuras que garanticen el desagüe de las avenidas de 500 años de periodo de retorno en los cauces afectados.

En estos ámbitos, en tanto no se ejecuten las obras de defensa descritas en los puntos anteriores, serán de aplicación las limitaciones de ordenación y uso establecidas para los terrenos inundables.

10. En aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al Organismo competente.

Artículo 3.33. Protección ante el riesgo de inundación de las edificaciones existentes en zonas inundables.

El Ayuntamiento deberá redactar un Plan de Protección Civil que contemple las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas que habitan las edificaciones situadas en las zonas inundables de los cauces fluviales en caso de avenidas extraordinarias.

Sección 2.^a Medidas de protección contra los riesgos del terreno

Artículo 3.34. Prevención de riesgos naturales del terreno.

1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la superficie que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

2. En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, y deberán adoptar prácticas agrarias preservadoras del suelo.

4. Se recomienda la restitución de la vocación forestal de los suelos en que sus características físicas, productivas y/o ecológicas, no justifiquen su dedicación a la actividad agrícola.

5. Las actuaciones en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que impliquen movimientos de tierra deberán desarrollar medidas orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución, y programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales. Las nuevas extensiones urbanas deberán:

a) En cuanto a la técnica y materiales a emplear, las obras de urbanización y construcción de edificaciones deberán adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

b) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

c) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias, estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

d) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias.

En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

e) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

f) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico, acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

g) Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

h) Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, 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.

i) En el diseño de la red viaria se debe buscar la buena integración paisajística de la misma y se procurará reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía, debiendo el proyectista tratar de conjugar ambas exigencias pero sin que ello comprometa la mejor orientación de los futuros edificios. El sistema

de calles se jerarquizará, de forma que garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad.

Artículo 3.35. Taludes, terraplenes y plataformas.

1. Como criterio de ordenación se deberá mantener la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión.

3. Los taludes no rocosos con altura superior a los 7 metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse.

Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal con especies autóctonas.

4. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.

5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.

b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.

c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

Sección 3.^a Prevención y protección contra incendios

Artículo 3.36. Protección contra incendios.

1. Prevención de incendios forestales.

Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales. En base a lo establecido en el citado Decreto, el término municipal de Jaén está declarado parcialmente como Zona de Peligro, en concreto la zona del municipio situada al sur de la carretera A-316.

2. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal entendiéndose por tales los definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

3. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

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

5. En los ámbitos colindantes con zonas forestales arboladas o con riesgo alto de incendio, la línea de edificación estará situada a una distancia no inferior a 25 metros en los suelos urbanos y de 100 metros en los suelos urbanizables, en estas bandas solo se permitirán los sistemas de espacios libres.

La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arcones laterales.

Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

6. Planes de Autoprotección.

En aplicación de los artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/1999, 29 de junio, así como los artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de autoprotección.

b) El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.

c) En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego.

7. Actuaciones urbanísticas sujetas a plan de autoprotección.

Debido a la afección de zona de peligro y zona de influencia forestal, los siguientes sectores de suelo urbano y urbanizable deberán tener un plan de autoprotección que minimice el riesgo por incendios:

Actuaciones en suelo urbano:

SU-Oeste (Valdeastillas) y SG-103 (Centro deportivo y de ocio La Imora)

SG-16 (Depósitos de agua de Parroquias)

Suelo urbano no consolidado de asentamientos urbanísticos:

SUNC-AU-01 (Bellavista-Tentesón)

SUNC-AU-03 (Tentesón 1ª Fase)

Suelo urbano no consolidado:

SUNC-10 (Virgen Blanca)

SUNC-13 (San Vicente de Paul)

SUNC-18 (La Imora)

Actuaciones en PEPRI (UE-28, UE-33, UE-34, UE-35, UE-36, UE-37, UE-38, UE-39, ED-2, ED-3)

Suelo urbanizable:

SURO-RE4 (Cerro Moreno)

SURS-RS2 (Cerro Almodóvar)

SURS-DS1 (Dotacional Sur)

SURS-IO1 (Parque Agrícola)

SURNS-TO2 (Terciario Oeste)

SURNS-RS4 (Borde Sur II)

SURNS-RE2 (Extensión Este II)

Sistemas generales en suelo no urbanizable:

SG.SNU-01 (Parque Oeste)

A los efectos de identificar las zonas de riesgo, en el plano de Calificación a escala 1/10.000 se cartografía la Zona de Influencia Forestal de 400 metros.

8. Tramitación de los Planes de Autoprotección.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, corresponde a las Entidades Locales la aprobación de los Planes de Autoprotección.

El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Jaén, sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar la Consejería competente en materia forestal.

El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

CAPÍTULO 7

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 3.37. Definición y tipos.

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente PGOU y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:

Regulación de la publicidad.

Terrenos no edificados.

Seguridad y decoro público de los edificios y construcciones.

Instalaciones en la vía pública.

Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.

Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano.

Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano.

Artículo 3.38. Regulación de la publicidad.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.

2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.

3. Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiestan sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.

Artículo 3.39. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente. El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Artículo 3.40. Seguridad y decoro público en los edificios.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachadas.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

2. Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que previamente estén incluidas en Plan alguno. El coste de estas obras será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 3.41. Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Artículo 3.42. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

2. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria.

4. En dichos estudios se contemplarán y justificarán los siguientes extremos:

- Altura de las plantas.

- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.

- Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.

- Vuelos.

- Materiales de acabado.

- Remates y cubiertas.

- Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos.

5. Las construcciones en ladera evitaren la aparición de la estructura del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.

6. Se consideraran como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje. El Ayuntamiento, a fin de regular dicha protección, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones.

7. El respeto de las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones.

8. En los nuevos sectores de extensión, cualquiera que sea su uso, se prestara especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.

Artículo 3.43. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano.

Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con capacidad y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los

espacios públicos urbanizados y edificación, así como el Decreto 293/2009, de 7 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, y la Ley 1/99 de 31 de Marzo de atención a las personas con Discapacidad.

Artículo 3.44. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano.

Los lugares de reproducción y residencia y dormideros habituales de alguna especie silvestre relevante, serán respetados al máximo.

Si ineludiblemente hubiesen de realizarse obras que las pudieran afectar, se deberá seguir el protocolo de actuaciones que la Consejería de Medio Ambiente hubiese elaborado para tales situaciones, debiéndose, en cualquier caso, notificar a dicha Consejería la existencia del proyecto de obras desde el principio al objeto de que se incluyeran en las medidas técnicas pertinentes a fin de minimizar los impactos previstos sobre tales especies.

CAPÍTULO 8

INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 3.45. Definición y objetivos.

1. Se agrupan en este capítulo las medidas relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio con los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.
- b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.
- c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.

2. A efectos de este Plan se entiende por actuación urbanística todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

Artículo 3.46. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio.

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatible con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial, en particular las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.

2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.

3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementará las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de efectos y prevención de procesos físicos y riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.

4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios libres y jardines, los naturales de las divisorias visuales y laderas con fuerte pendiente y los espacios construidos.

Artículo 3.47. Criterios de sostenibilidad.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En materia de aguas, considerarán su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y racionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.

2. En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.

3. En materia de movilidad, se propiciará la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.

4. En relación con el proceso de urbanización, se considerara el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

Artículo 3.48. Criterios de diseño y planificación.

1. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.

2. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.

3. Se adaptaran a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.

4. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.

5. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.

6. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

7. Adoptar medidas de integración visual en el entorno.

a) 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.

b) Los proyectos de edificaciones e infraestructuras así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos sean acordes con el paisaje del entorno.

c) No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

d) El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

Artículo 3.49. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

A efectos de la integración de las actuaciones en el paisaje, el proyecto de urbanización deberá definir:

a) Los tratamientos topográficos y medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.

b) Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en cuanto a materiales y tipos constructivos.

c) Los tipos de plantaciones y siembras según su función: protección de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística de los espacios libres y los criterios para la utilización de la arboleda en parcelas de urbanizaciones de baja densidad.

d) En las urbanizaciones de baja densidad, las explanaciones en ladera adoptaran dos o más rasantes altimétricas y su eje más largo será paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con superficie superior a 2500 m².

Artículo 3.50. Inserción ambiental y paisajística del viario.

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, estos se insertaran en el terreno siguiendo en lo posible la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.

2. Se vegetaran los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantara arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.

En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.

3. La pantallas antirruídos, en caso de ser necesarias, serán en lo posible vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

CAPÍTULO 9

TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Artículo 3.51. Legislación aplicable.

1. De acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para el planeamiento urbanístico se mantienen los principios de actual régimen de evaluación de impacto ambiental (EIA) con las particularidades introducidas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los instrumentos de prevención y control ambiental se completan con la calificación ambiental, competencia de los Ayuntamientos, y con las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

2. Serán de aplicación:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.
 - Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, según disposición final primera de la Ley 9/2006, de 28 de abril.
 - Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
 - Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada y se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 - Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
 - Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Resto de Reglamentos vigentes.

Artículo 3.52. Medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones. Son los siguientes:

- a) Autorización ambiental integrada (AAI).
- b) Autorización ambiental unificada (AAU).
- c) Evaluación ambiental de planes y programas (EA).
- d) Calificación ambiental (CA).
- e) Autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

Las definiciones, y competencias para su trámite y aprobación son las establecidas en el Título II de dicha Ley.

2. Toda actividad o actuación que se encuentre en las categorías del Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

3. Las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado por la GICA.

Artículo 3.53. Instrumentos de planeamiento, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

- a) Planes Generales de Ordenación Urbanística así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.
- b) Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones.
- c) Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
- d) Planes de Sectorización.

e) Planes de Desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental.

f) Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental por la legislación anterior.

La tramitación del instrumento de planeamiento en sus distintas fases de aprobación se realizara según los procedimientos establecidos en el art. 40 de la GICA.

2. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedan sujetas a las medidas correctoras y de protección y por el programa de vigilancia ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU y en el correspondiente Informe de Valoración Ambiental.

3. En general, los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

Artículo 3.54. Calificación ambiental.

Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.

La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la GICA y sus modificaciones sustanciales tal y como se definen en dicha Ley.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a la legislación aplicable así como a los siguientes criterios:

Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones

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

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.

Artículo 3.55. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental.

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás tramites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras. En particular:

a) Cualquier Plan Parcial cuyo ámbito de actuación sea igual o superior a 1.000.000 m² estará condicionado al trámite de Evaluación Ambiental.

b) Captaciones de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrogeológica si el volumen alcanza o sobrepasa los 7 millones de metros cúbicos.

c) Transformaciones de uso del suelo cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 ha., salvo si las mismas están previstas en el Plan General.

Artículo 3.56. Estudio de Inserción Paisajística.

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General pero que, no estén contenidas en el Informe de Valoración Ambiental de conjunto del Plan General o que estando en contenidas tengan impactos significativos sobre el paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y/o de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno, en función de la mayor o menor entidad de dicha actuación.

Artículo 3.57. Obligación de restitución medioambiental.

Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO 9

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Sección 1.ª Marco legal

Artículo 3.58. Patrimonio Histórico y legislación vigente en materia de patrimonio.

1. Apreciación del Patrimonio Histórico.

El Patrimonio Histórico de Andalucía se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, incluidas las particularidades lingüísticas, que se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, industrial o cualquier otro interés o valor cultural digno de tutela para la Comunidad Autónoma. El sentimiento de aprecio hacia este Patrimonio ha de constituir uno de los pilares básicos para el fortalecimiento de esta identidad colectiva, impulsando el desarrollo de un espíritu de ciudadanía respetuoso con un entorno cultural garante de una mejor calidad de vida.

2. Legislación vigente en materia de patrimonio.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía (Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo) afronta el Patrimonio Histórico desde cuatro perspectivas: como objetivo básico de la Comunidad Autónoma (artículo 10.3), como derecho-deber de los ciudadanos (artículos 33 y 36), como principio rector de la actuación de los poderes públicos (artículo 37) y, finalmente, como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma (artículos 68 y 92). Dicha competencia le fue otorgada en el artículo 148.1.16.ª de la Constitución Española.

El Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que vino a sustituir a la hasta entonces vigente Ley 1/1991, de 3 de julio. La disposición final segunda de la referida Ley 14/2007 autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su desarrollo y ejecución.

Régimen jurídico del Patrimonio Histórico de Andalucía: el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de organización administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía; el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Actividades Arqueológicas, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Específicamente, el objeto de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece el régimen jurídico del PHA con el fin de: garantizar su tutela, protección, conservación, salvaguarda y difusión, promover su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurar su transmisión a las generaciones futuras.

3. El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) es el Instrumento para la salvaguarda, consulta y divulgación de los bienes en él inscritos. Se inscriben bienes muebles, inmuebles y manifestaciones o actividades culturales integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz y la anotación preventiva en el Catálogo (incoación del expediente administrativo) supone la aplicación provisional del régimen de protección y, en su caso, la aplicación de medidas cautelares.

El Catálogo comprende tres categorías de bienes: los de interés cultural -Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales-, los de catalogación general y los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

4. El Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA) se constituye al objeto de facilitar su identificación como integrantes de dicho Patrimonio, correspondiendo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico su formación, conservación y difusión. Formarán parte de este Inventario los bienes inmuebles y los espacios vinculados a actividades de interés etnológico a los que en virtud de resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico se les reconozca como integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

Asimismo, formarán parte de este Inventario los bienes inmuebles en los que concurran alguno de los valores enumerados en el artículo 2 LPHA así como aquellos espacios vinculados a actividades de interés etnológico contenidos en los catálogos urbanísticos, una vez que hayan sido incluidos en el registro administrativo previsto en la normativa urbanística. A tal fin la Consejería responsable del citado registro comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico las inscripciones que en el mismo se produzcan.

No formarán parte de este Inventario los bienes que se inscriban en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los municipios, cuando elaboren o modifiquen sus catálogos urbanísticos, incluirán necesariamente en los mismos aquellos bienes inmuebles y espacios del Inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en su término municipal.

Los municipios tienen el deber de proteger y conservar los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Andalucía que radiquen en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos. Particularmente, en caso de urgencia, adoptarán las medidas necesarias para salvaguardarlos.

6. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico y las entidades locales y otras instituciones, públicas o privadas, que desarrollen actuaciones en materia de protección, investigación, documentación, conservación, restauración, difusión y puesta en valor de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Andalucía cooperará mediante medidas de fomento, colaboración, coordinación y asistencia científica y técnica.

Artículo 3.59. Planeamiento de protección y prevención ambiental.

La Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en sus artículos 29-32, establece las siguientes determinaciones que vinculan al planeamiento urbanístico y a la prevención ambiental:

1. Sobre los instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial.

a) Los instrumentos de ordenación urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones, y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico.

b) Las entidades promotoras de su redacción solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

c) Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años.

d) El informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico tendrá carácter vinculante para planes urbanísticos con incidencia sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica.

2. Sobre el planeamiento urbanístico de protección.

a) La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.

b) Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales se ajustarán a los contenidos establecidos en el artículo 31 LPHA.

c) La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea.

d) Aprobados definitivamente los planes, los municipios podrán solicitar que se les delegue la competencia para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 LPHA.