

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 1 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén), Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén) y Resolución de 14 de octubre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén), de la resolución de 28 de marzo de 2019 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén) y Resolución de 14 de octubre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén). Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 8423. De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de: - La Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-030/15 Quesada, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Quesada (Jaén) (Anexo I). - La Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén) (Anexo II). - La Resolución de 14 de octubre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén) (Anexo III). - Normativa urbanística (Anexo IV). - Separata (Anexo V).

ANEXO I

Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén).

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Quesada, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Quesada, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 28 de Octubre de 2010, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP con fecha del 15 de noviembre de 2010, en un diario de difusión provincial con fecha de 14 de noviembre de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, presentándose alegaciones a la misma.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente del PGOU de Quesada (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 5 de diciembre de 2017.

Tercero. El Ayuntamiento de Quesada, con esta propuesta de ordenación urbanística pretende como objetivo genérico «dotar al municipio de Quesada de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes». Por ello, presenta un modelo de ordenación basado en la consolidación de la ciudad existente, ampliando los bordes con la definición de seis ámbitos de desarrollo de suelo urbano, un sector de Suelo Urbanizable Ordenado y once de Suelo Urbanizable Sectorizado (siete de uso residencial y cuatro de uso industrial). Además, se regula el Suelo No Urbanizable con los niveles de protección legalmente establecidos, tanto por legislación específica como por legislación urbanística.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1.^a de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley». En este sentido, la propuesta está justificada por la necesidad de redactar un nuevo documento de ordenación del municipio en cada una de las clases y categoría de suelo que resuelva los déficits estructurales que presenta en cada una de ellas.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley. Asimismo se ha incorporado el contenido de los informes sectoriales preceptivos, aunque en el caso de aguas y el de evaluación ambiental estratégica, presenta el documento técnico deficiencias que habrá de subsanar.

En concreto, en materia de aguas se incorporará la obligación de que el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas en los siguientes ámbitos y sectores, con carácter previo a su desarrollo: SUNC-4, SUNC-2, SUS.2, SUS-3, SUO-1, SUNC-1, SUS-6, SUN-3, SUNS-I, SUNS-2, SUS-8 y SUS-11, SUS-10 y en El Cortijuelo SUNC-6; también deberá aportarse la delimitación de la zona inundable de los cauces Innominado Uno, Arroyo Auditorio, Innominado Tres, Innominado Cuatro, Innominado Cinco y Rambla del Puche, y por último, habrán de preverse los nuevos depósitos exigidos por el informe en materia de aguas, en Quesada (con capacidad para 1600 metros cúbicos), Belerda (para 80 metros cúbicos), Collejares y Cortijuelo (para 130 metros cúbicos) y nuevas infraestructuras de regulación en Los Rosales. Y además, se incorporará en el artículo 251 la categoría SNU-ZI.

En materia de vías pecuarias, los sectores y ámbitos afectados por dominio público pecuario, se estará a lo dispuesto en el informe correspondiente de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en concreto, SUNC-4, SUS-2, Suelo Industrial SUS-10 y SUS-11, Suelo Urbano Los Rosales el disgregado, Collejares: SUNC-5 hasta que se realice el deslinde de la vía pecuaria y SUS-12. Y en El Cortijuelo, el núcleo completo hasta que se aporte el trazado de clasificación de las vías pecuarias según plano 7.4 en los términos establecidos en la EAE.

Cuarto. En cumplimiento con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA sobre las determinaciones de la ordenación estructural, y en relación con la ordenación del suelo urbano consolidado y de las áreas de crecimiento, el documento ha incorporado bastantes de las correcciones establecidas en el informe que esta Delegación emitió con carácter previo a la Aprobación Provisional de 5 de diciembre de 2017, habiendo quedado algunas sin resolver y que se analizan a continuación para determinar la efectividad de las subsanaciones precisas, quedando reflejadas estas según el Informe de la Delegación, al cual remitimos:

- No están reflejadas correctamente las edificabilidades globales y ratios dotacionales de las áreas homogéneas de la ciudad existente.
- No han sido corregidas las deficiencias indicadas de los ámbitos que sigue, con el detalle indicado:
 - En el ámbito SUNC-4 resulta un muy ligero déficit en la dotación de equipamientos, que es insignificante para las superficies del ámbito.
 - En el ámbito SUS-6 resulta un déficit en la dotación tanto de espacios libres como de equipamientos, no se contempla suficiente reserva para viviendas protegidas; además

de resultar una superficie edificable media por vivienda excesiva, especialmente para las protegidas. Por ello, habrá de completarse las dotaciones y prever la reserva legal (30% de SE), incorporando, en su caso, mayor densidad residencial.

- Ha desaparecido en las Normas Urbanísticas la regulación del ámbito SUO-1, que es relacionado en ellas como Área de Planeamiento Incorporado; no constando las correcciones indicadas, lo que habrá de ser subsanado.

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

En relación con la ordenación del Suelo No Urbanizable, en general presenta una propuesta adecuada y coherente con el modelo territorial, debiendo incorporar las correcciones de pequeño calado que figuran en el informe y que afectan a los artículos 212, 227.2, 240, 243, 244, 254, 255, 256, 259 y 260.

Sobre la ordenación del Suelo No Urbanizable, solo se ha corregido el art. 11.6; por lo que restan pendientes casi todas las incidencias relacionadas en las notas previas.

- Sobre las incidencias en las Normas Urbanísticas, persisten las incidencias que se relaciona:

- No se ha incorporado a las Normas Urbanísticas la delimitación realizada gráficamente de las zonas de suelo urbano. Esta figura solamente en el plano 9.1 y no determina las medias dotacionales.

Asimismo, a continuación se expone las incidencias detectadas sobre otras cuestiones no analizadas en las notas previas al Informe:

ORDENACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA

El ámbito del antiguo Sector III de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, desarrollado por su correspondiente Plan Parcial (PPO) con ligeras variaciones dimensionales, se recoge en el art. 117-B de las Normas Urbanísticas como un área sometida a Normas Particulares, remitiendo a las Ordenanzas del PPO para ello. No obstante, en el Plano 8.1 se figura la delimitación, pero sin identificar y reflejando la primitiva en vez de la desarrollada; con lo que restan franjas y parcelas exteriores, lo que habrá de ser regularizado.

ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS MENORES

La delimitación y ordenación propuesta del Valle de Tíscar con los dos núcleos urbanos, Belerdas y Tíscar y Don Pedro, y los dos de Hábitat Rural Diseminado en SNU (HRD), Casas de Mendoreja y Casas del Ayozar, no se ajusta a la gran complejidad del sistema de poblamiento existente en ese entorno, en tanto no se aplica para ello criterios legales y homogéneos. Así, se añade como Suelo Urbano grupos de entre dos a ocho casas próximos a Don Pedro, pero no integrados en su estructura urbana; cuando se excluye otros de similares características morfológicas, dejándolos como edificaciones aisladas. Por otro lado, se contempla para Belerdas la definición de dos núcleos HRD, que son grupos de diez a quince casas adosadas y con una incipiente estructura urbana, al mismo nivel que el núcleo de Tíscar, que sí es definido como urbano.

De este modo, considerando la singularidad del entorno rural tratado del Valle, no se estima coherente con su realidad asignar la normativa edificatoria definida en el art. 260 de las Normas Urbanísticas, por distancias a linderos y entre edificaciones; dado que se trata generalmente de numerosos grupos de varias casas adosadas, las cuales quedarían en situación de fuera de ordenación. Por ello, se estima que podría abordarse su ordenación, de forma más idónea, como un solo ámbito de HDR, para todo el Valle, que incluya de forma más estricta la delimitación de los dos núcleos urbanos, Belerda y Don Pedro; contemplando someter el resto a desarrollo por un Plan Especial de Protección e Infraestructuras (PE), que defina posteriormente en detalle varios ámbitos menores donde

se reduzcan las distancias o, simplemente, no se exijan y se determine el mantenimiento volumétrico de la edificaciones con posibilidad de rehabilitación y/o sustitución.

Además de lo referido, se advierte de deficiencias formales en Tíscar y Don Pedro, al no haberse reflejado elementos fundamentales y/o estructurantes del espacio: el Castillo de Tíscar, la Cueva del Agua y las carreteras y otras vías de acceso a los grupos edificados.

En la ordenación del núcleo de Collejares falta por reflejar el nuevo acceso por carretera y puente a El Cortijuelo, así como una calle existente transversal a la carretera, que se figuran como parcelas edificables. En ambos núcleos, habrá de estarse a las condiciones reflejadas en la Declaración de Impacto Ambiental, consecuente con la existencia de vías pecuarias.

Quinto. Con relación a las limitaciones la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para crecimiento en expansión urbana, sobre suelo clasificado como Urbanizable (SUS o SUO) o que tiene las condiciones legales de partida para serlo, pero se ha clasificado como Urbano No Consolidado (SUS); se ha dispuesto suelo con cabida para 766 Viv (en Memoria, figura un cómputo erróneo con 926 Viv), que, para la población de referencia de 5.916 hab, resulta un incremento poblacional del 31,08%, que es inferior al 40% admisible, conforme al Dec. 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Sexto. En cuanto a las reservas mínimas legales del art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, las previsiones para sistemas generales de espacios libres resultan con una ratio de 13,54 m²/hab, que es superior a la exigible de entre 5 y 10 m²/hab. En este sentido, ha de hacerse la salvedad de que el cómputo realizado se corresponde con la versión anterior del Proyecto, incluyendo terrenos que no cumplen condiciones suficientes de funcionalidad y accesibilidad, por sus fuertes pendientes, conforme al art. 9.E de la LOUA; por lo que el cálculo habrá de ser subsanado. Aún así, se estima que, por la dimensión y disposición de los espacios libres previstos, en cualquier caso, se cumple con la reserva legal exigible.

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

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a PGOU de Quesada, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los Fundamentos anteriores, y en concreto:

- Los artículos relativos al Suelo No Urbanizable 212, 227.2, 240, 243, 244, 254, 255, 256, 259 y 260 que deberán ser subsanados en los términos expresados en el Informe del Servicio de Urbanismo.
- La previsión de reserva de espacios libres eliminando del cómputo los expresando los previstos en el nuevo proyecto y no en el anterior (13,54 m²/hab).
- Corregir el número de viviendas que figura erróneo en la Memoria de 926, debiendo poner 766 que es el número correcto.

2.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del PGOU, del municipio de Quesada, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, en concreto:

- El sector SUS 6, por el déficit de dotación tanto de espacios libres, como de equipamiento, y la falta de reserva para vivienda protegida que no alcanza el 30%.
- Los sectores y ámbitos siguientes: SUNC-4, SUNC-2, SUS-2, SUS-3, SUO-1, SUNC-1, SUS-6, SUN-3, SUNS-I, SUNS-2, SUS-8 y SUS-11, SUS-10 y en El Cortijuelo SUNC-6; hasta tanto se delimite la zona inundable de los cauces afectados.
- Los sectores SUNC-4, SUS-2, Suelo Industrial SUS-10 y SUS-11, Suelo Urbano Los Rosales el disgregado, Collejares: SUNC-5 hasta que se realice el deslinde de la vía pecuaria y SUS-12. Y en El Cortijuelo, el núcleo completo hasta que se aporte el trazado de clasificación de las vías pecuarias según plano 7.4 en los términos establecidos en la EAE.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 22 de diciembre de 2017. El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

ANEXO II

Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén).

La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al PGOU de Quesada (Jaén), subsanación de deficiencias y levantamiento de suspensiones, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Quesada, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Quesada, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente de levantamiento de suspensión del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada, aprobado por Acuerdo del Pleno en sesión celebrada el día 26 de diciembre de 2018, en cumplimiento de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) de 22 de diciembre de 2017, mediante la cual dicho PGOU fue aprobado

a reserva de la subsanación de deficiencias y por otra parte, suspendido parcialmente por deficiencias sustanciales en algunos ámbitos.

Segundo. Con fecha de 17 de mayo de 2018, se recibe en el Servicio de Urbanismo de la entonces Delegación Territorial de la Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de Jaén, solicitud de aprobación definitiva y expediente administrativo del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada (Jaén), subsanación de deficiencias y levantamiento de suspensiones, acompañado de su documento técnico debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de abril de 2018. La documentación es completada con fecha 27 de diciembre de 2018, aportando nueva certificación de Aprobación Provisional por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de diciembre de 2018.

Tercero. Esta propuesta tiene por objeto la subsanación de deficiencias y el levantamiento de las suspensiones recogidas en la Resolución de la CTOTU de Jaén de 22 de diciembre de 2017, que aprobó definitivamente el PGOU.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. La propuesta se justifica conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1.ª de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley». En este sentido, la propuesta queda suficientemente justificada ya que el Ayuntamiento de Quesada pretende como objetivo genérico del Plan General de Ordenación Urbanística «dotar al municipio de Quesada de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes» y con esta propuesta en concreto, dar cumplimiento a lo requerido por la CTOTU en la Resolución de aprobación definitiva de 22 de diciembre de 2017.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada ley, por lo que el contenido documental, se considera adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la modificación, todo ello conforme el artículo 36.2.2.b) de la LOUA.

El expediente cuenta con los Informes preceptivos y determinantes por la legislación sectorial necesarios para resolver, en concreto, con los informes de verificación de los condicionantes recogidos en la Resolución de aprobación definitiva de la CTOTU de 22 de diciembre de 2017, que dieron lugar a la subsanación de deficiencias y a la suspensión de parte del PGOU aprobado definitivamente.

Cuarto. La Resolución de la CTOTU de 22 de diciembre obliga a que los artículos relativos al Suelo No Urbanizable 212, 227.2, 240, 243, 244, 254, 255, 256, 259 y 260 deberán ser subsanados en los términos expresados en el Informe del Servicio de Urbanismo. Con la documentación aportada por el Ayuntamiento se pretende dar respuesta satisfactoria a las deficiencias advertidas en la Comisión; así

- En lo que respecta al artículo 212 del Libro II, se ha incluido la categoría de Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial derivada del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, si bien existe un error categorizándola como «urbanística» y no «territorial». Dicho error habrá de ser subsanado, por lo que deberá establecerse en dicho artículo 212 del Libro II como SNU de Especial Protección Territorial.

Por otra parte, en dicho artículo, dentro de las diferentes categorías de SNU de especial protección por planificación territorial y urbanística, se incluye el SNU-RA «Restos arqueológicos» que ya está incluido dentro de los de especial protección por legislación específica; por lo que esta categoría dentro del SNU de especial protección por planificación territorial y urbanística habrá de ser eliminada para evitar su duplicidad.

Por último, este artículo 212 está vinculado con el apartado correspondiente de la Memoria, en el cual la clasificación del SNU no se corresponde con la del resto del documento; extremo que habrá de ser solventado en la última página de la Memoria.

- El artículo 227.2 del Libro II que limitaba las actuaciones de interés público a la realización de una actividad empresarial, se ha subsanado incluyendo un apartado cuarto que ampara las actuaciones públicas gestionadas directamente por la Administración.

- En cuanto al apartado 1.1.1.1 relativo a explotaciones agrícolas de agricultura tradicional del artículo 240 del Libro II, se ha subsanado recuperando la ocupación máxima de 0,5% prevista en las Normas Comunes elaboradas por la Diputación Provincial.

Continúa existiendo una desconfiguración en el documento técnico a la hora de anexar los respectivos cuadros a sus respectivos usos en el artículo 240. Dicho error habrá de ser subsanado.

- El artículo 243 del Libro II, la parte de su contenido que fue objeto de informe desfavorable se ha integrado en el artículo 240. La edificabilidad se ha subsanado recuperando el parámetro de 0,10 m²/m² previsto en las Normas Comunes elaboradas por la Diputación Provincial.

- El artículo 244 del Libro II, la parte de su contenido que fue objeto de informe desfavorable se ha integrado en el artículo 240, también ha sido subsanado con la referencia que realiza al catálogo de cortijos y edificaciones rurales tradicionales.

- En cuanto al artículo 254 del Libro II, se ha completado aplicando el régimen del SNU-ZEC a las categorías SNU-IBA y SUN-ZEPA. Lo mismo sucede en el artículo 255 del Libro II dedicado al SNU-PN.

- La subsanación del artículo 256 del Libro II se ha llevado a cabo, de conformidad con la Declaración Ambiental Estratégica, eliminando la categoría SNU-LIC.

- El artículo 259 del Libro II se ha subsanado completándolo con la regulación de todas las categorías de SNU de especial protección por planificación territorial y urbanística (una vez eliminada la categoría SNU-RA que estaba duplicada); si bien en el del PEPMF habrá de subsanarse para identificarlo como «planificación territorial» y no «urbanística».

En dicho artículo habrán de citarse los dos espacios integrantes de esta categoría (CS-11 Sierra Cazorla y Segura y CS-24 Ramblas al oeste del Guadiana Menor).

Además, su régimen habrá de complementarse con el previsto en la Norma 37 del Plan de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, publicado mediante Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo.

- En lo que se refiere al artículo 260 del Libro II, se ha eliminado como uso prohibido el de «establos, granjas avícolas y similares»; sin que ello sea consecuencia de la Resolución de la CTOTU de 22 de diciembre de 2017. Así pues, deberá incorporarse dicho uso prohibido al artículo tal y como venía recogido en el texto aprobado en 2017.

También en este artículo, y dado que el PGOU no determina expresamente las dotaciones y servicios necesarios en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, ni especifica su localización y características; en aplicación del artículo 22.5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; dichas determinaciones deben establecerse mediante Plan Especial, cuya aprobación será requisito previo a la concesión de licencias para la implantación de nuevas edificaciones en estos ámbitos. Dicho requisito debe incorporarse expresamente en el citado artículo.

Por último, se observan algunas deficiencias en los planos aportados y que habrán de ser subsanadas: en los siguientes términos:

- En todos aquellos planos de la serie 02 en los que en la leyenda aparezca el SNU-PEPMF, cambiar «planificación urbanística» por «planificación territorial».
- La tabla que recoge los yacimientos arqueológicos en la serie de planos 02 es ilegible. Aumentarle tamaño de fuente.
- En la leyenda de la serie de planos 02 aparece duplicada la categoría «Yacimientos arqueológicos». Dejar solo la que pertenece a especial protección por legislación específica.
- Las etiquetas de los planos 06.1, 07.1 y 07.4 están tapadas por el ráster del MTA, por lo que no son legibles.

De igual modo, y siguiendo las indicaciones del informe del Servicio de Urbanismo al que hace mención la Resolución, se debía subsanar la redacción de los apartados 1 y 10 del artículo 11 del Libro I de las Normas Urbanísticas. Con la nueva redacción dada en el documento presentado, se entiende que no se dan por subsanados dichos apartados, por lo que el citado artículo habrá de ser subsanado mediante la siguiente redacción:

Apartado 1: «Las edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resulten disconformes con las nuevas determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen, alineación, separación a linderos, parcela mínima o condiciones genéricas de orden estético, higiénico o de seguridad, quedarán en situación legal de fuera de ordenación siempre que en su día hubieran sido legalmente establecidas, y cumpliendo las determinaciones de la anterior normativa urbanística que les fuera de aplicación en el momento de su implantación. Igualmente quedarán en situación legal de fuera de ordenación por no cumplir las nuevas determinaciones las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en esta clase de suelo, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

El resto de edificaciones que resulten disconformes con las nuevas determinaciones quedarán en la situación de asimiladas a fuera de ordenación (si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA); o procederá aplicar la disciplina urbanística si no se hubiera agotado dicho plazo.

En ningún caso procederá el régimen de asimilado a fuera de ordenación para aquellas edificaciones en suelo no urbanizable que se encuentren en los supuestos recogidos en el artículo 8.2. del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía».

Apartado 10: «Para las edificaciones implantadas en suelo con el régimen de No Urbanizable con anterioridad a la aplicación del presente Plan General, les será de aplicación el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía».

Quinto. También en el apartado de simple subsanación, la segunda deficiencia a subsanar recogida en la Resolución de la CTOTU de 22 de diciembre de 2017 versa sobre la previsión de reserva de espacios libres, expresando los previstos en el nuevo proyecto y no en el anterior (13,54 m²/hab).

Igualmente en esta línea de simple subsanación, la Resolución de la CTOTU de 22 de diciembre de 2017, establece que es necesario corregir el número de viviendas que figura erróneo en la Memoria, poniendo 926, debiendo poner 766, que es el número correcto. Se ha corregido en la Memoria el dato del número total de viviendas previsto, estableciéndose en 774 de acuerdo con los ajustes realizados.

Sexto. El segundo apartado de la Resolución era el referido a las deficiencias sustanciales, que exigían su análisis y valoración por parte del Ayuntamiento, y que se pasman en el documento de Levantamiento de Suspensión las soluciones adoptadas. En concreto, las deficiencias sustanciales que motivaron la suspensión de la aprobación son las siguientes:

1. El sector SUS 6, por el déficit de dotación tanto de espacios libres, como de equipamiento, y la falta de reserva para vivienda protegida que no alcanza el 30%.

Se ha modificado la reserva prevista en SUS 6 para espacios libres, a 2.818,91 m², cumpliendo así los estándares mínimos exigidos por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

La reserva para equipamientos se ha establecido en 1.700,29 m²s, cumpliendo igualmente el estándar mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento.

De la edificabilidad del sector, parte se destina a residencial y otra parte a terciario. La reserva prevista para vivienda protegida (3.579,56 m²t) es el 30% exigido en el art. 10.1.A)b) de la edificabilidad residencial (edificabilidad residencial: 11.931,88 m²).

Con estos datos se entienden subsanadas correctamente las deficiencias advertidas, por lo que queda levantada la suspensión del Sector SUS-6.

2. Los sectores y ámbitos siguientes: SUNC-4, SUNC-2, SUS.2, SUS-3, SUO-1, SUNC-1, SUS-6, SUN-3, SUNS-I, SUNS-2, SUS-8 y SUS-11, SUS-10 y en El Cortijuelo SUNC-6; hasta tanto se delimite la zona inundable de los cauces afectados.

El documento presentado es elevado a la Gerencia Provincial de Aguas al objeto de que verifique si se han dado por cumplimentadas las deficiencias que advirtió al documento apto para la aprobación definitiva, y con fecha 04 de julio de 2018: emite un informe en el que se determina que se dan por subsanadas en los siguientes términos:

- SUNC-2, SUS.2, SUS-3, SUNC-1, SUNC-3, SUNS-I, SUNS-2, SUS-8 y SUS-11 (con respecto al río Quesada), y SUS-10: Subsanado.

- SUNC-4 y SUO-1: Resultarían inundables según la simulación, y dicha simulación no ha sido trasladada al plano 05 de clasificación. Se propone mediante subsanación, que en la ficha de sendos ámbitos se incluya la condición: «Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto el Ayuntamiento no realice, mediante la correspondiente obra pública ordinaria, el aumento de la sección del tubo que, según el estudio hidráulico

efectuado, resulta insuficiente y en la actualidad provoca un remanso en su entrada y el desbordamiento de la avenida aguas abajo».

- SUS-6: No se ha estudiado desde el punto de vista de inundación. Se propone mediante subsanación, que en la ficha de dicho ámbito se incluya la condición: «Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto no se analice el riesgo de inundación mediante el correspondiente Estudio Hidráulico, y en caso de que exista riesgo, deberán establecerse las medidas que eviten su inundabilidad y/o determinar los usos que se podrán implantar tanto en la zona inundable como en la zona de flujo preferente en función del grado de peligrosidad, de la velocidad de calado y de la altura que pueda alcanzar el agua. Estos usos deberán ser previamente autorizados por el organismo competente en materia de aguas».

- SUS 11 (con respecto al cauce innominado 6): Se debe asegurar la capacidad de evacuación del cauce. Se propone, mediante subsanación, que en la ficha de dicho ámbito se incluya la condición: «Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto no se asegure la capacidad de evacuación del cauce innominado 6 mediante el correspondiente Estudio Hidráulico»

- SUNC-6: Se propone mediante subsanación, que en la ficha de dicho ámbito se incluya la condición: «Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto no se analice el riesgo de inundación en el tramo completo del Río Guadiana Menor a su paso por el núcleo de El Cortijuelo mediante el correspondiente Estudio Hidráulico, y en caso de que exista riesgo, deberán establecerse las medidas que eviten su inundabilidad y/o determinar los usos que se podrán implantar tanto en la zona inundable como en la zona de flujo preferente en función del grado de peligrosidad, de la velocidad de calado y de la altura que pueda alcanzar el agua. Estos usos deberán ser previamente autorizados por el organismo competente en materia de aguas».

3. Los sectores SUNC-4, SUS-2, Suelo Industrial SUS-10 y SUS-11, Suelo Urbano Los Rosales el disgregado, Collejares: SUNC-5 hasta que se realice el deslinde de la vía pecuaria y SUS-12. Y en El Cortijuelo, el núcleo completo hasta que se aporte el trazado de clasificación de las vías pecuarias según plano 7.4 en los términos establecidos en la EAE.

Según se desprende del Informe II del Servicio de Protección Ambiental sobre cumplimiento del Condicionado de la Modificación de la Declaración Ambiental Estratégica (Informe de Valoración Ambiental emitido el 15/04/2014) del PGOU de Quesada, de fecha 27 de diciembre de 2018:

Los motivos que motivaron la suspensión se encuentran subsanados.

Séptimo. Por último, hay una serie de Condicionados puestos de manifiesto en la Modificación de la Declaración Ambiental Estratégica (Informe de Valoración Ambiental emitido el 15/04/2014) del PGOU de Quesada, y que no han sido subsanados, según especifica en el informe de fecha 27 de diciembre de 2018 que habrá que proceder a su subsanación en los siguientes términos::

- Incluir en la cartografía la ZEC ES961600011 Río Guadiana Menor Tramo Inferior, especialmente en los Planos 04.4 y 08.6.

- Corregir en la cartografía la capa de «Hábitats de Interés Comunitario», usando la disponible en la REDIAM.

- Añadir en el apartado 2 del artículo 254 del Libro II de las Normas Urbanísticas (relativo al SNU-IBA, SNU-ZIAE y SNU-ZAE) un nuevo epígrafe «h» que recoja como uso permitido los «huertos solares». En el apartado 3 de dicho artículo, modificar el epígrafe «e» para dejar solamente «instalaciones de energías renovables». En el apartado 4, añadir un nuevo epígrafe «f» que diga: «El establecimiento de los usos debe ir enfocado al mantenimiento del hábitat de vegetación esteparia»; y un nuevo epígrafe «g» que diga: «Es de aplicación el Plan de Recuperación y conservación de las Aves Esteparias, aprobado por Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno».

• En el artículo 258 del Libro II de las Normas Urbanísticas (relativo a SNU-G), añadir un apartado 3 que diga: «Cualquier actuación en esta categoría de suelo requiere la previa autorización de la Consejería con competencia en materia de medio ambiente».

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

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a PGOU de Quesada (Jaén), Subsanación de deficiencias y levantamiento de suspensiones, así como el Estudio Ambiental Estratégico, ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y vigente planeamiento municipal, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias recogidas en los fundamentos cuarto, quinto, sexto y séptimo.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los fundamentos cuarto, quinto, sexto y séptimo, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado. Con la correspondiente Toma de Conocimiento del Pleno de la Corporación.

3.º Se autoriza al Delegado Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, por ser la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio la competente en materia de urbanismo, para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Jaén, a 28 de marzo de 2019. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Jesús Manuel Estrella Martínez.

ANEXO III

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Quesada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de marzo de 2019, por el que se aprueba a reserva de la simple subsanación de deficiencias el Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11

de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura Y Patrimonio Histórico en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo, de 8 de octubre de 2019,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de marzo de 2019, remitiendo al Ayuntamiento de Quesada el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, 14 de octubre de 2019.- El Delegado Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, Jesús Manuel Estrella Martínez.

ANEXO IV

LIBRO I

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Objeto del Plan General

Artículo 1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Quesada.

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Quesada y la organización de la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Español.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Decreto 19/1995, de 7 de febrero.
- Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.L.S.).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.).

2. El presente Plan General de Ordenación Urbana de Quesada sustituye a las Normas Subsidiarias vigente hasta el momento, quedando así sustituidas y derogadas a la entrada en vigor del presente Plan, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a este según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

Artículo 2. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbana.

El Plan General de Ordenación Urbana de Quesada es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

El PGOU de Quesada posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 3. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

1. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como 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 artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de preservar y mantener las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad del ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

c) La conservación del patrimonio tanto arqueológico, histórico y artístico del municipio.

d) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

e) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

f) La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Artículo 4. Vigencia y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El PGOU entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOJA su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

2. El presente PGOU deroga a las anteriores Normas Subsidiarias de Quesada aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha de 10 de febrero de 1986 y publicado en BOP con fecha 5 de marzo de 1986 y sus modificaciones posteriores, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística aplicable.

3. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.

b) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan.

c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares.

Artículo 5. Alcance Territorial de las determinaciones del Plan.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación a la totalidad de los terrenos del término municipal de Quesada, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes quedando, por consiguiente, vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

Salvo las determinaciones que se establecen para el suelo no urbanizable, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos establecidos en el Art.11 de estas Normas.

Artículo 6. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública.

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Quesada al cual, se le encomendará el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo; así como, la facultad para emprender la realización de los proyectos

y obras que en el mismo están previstos y en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás planes de desarrollo que lo ejecuten y las delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicaría la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas.

Artículo 7. Régimen General de la innovación del Plan.

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

2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

3. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

4. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar las mejoras pertinentes para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística. Las reglas para la aplicación de la innovación son las pertenecientes al artículo 36 de la LOUA, y más en concreto las directrices 2.^a del apartado 2.a) y 2.^a y 3.^a del apartado de dicho artículo.

b) Documentación planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.

c) Estudio Económico-Financiero (Programa de Actuación) de las actuaciones urbanísticas propuestas.

5. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por planificación territorial, pertenece al Ayuntamiento de Quesada y a la Consejería competente en materia de urbanismo.

6. Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento.

7. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art. 38.4 de la LOUA para que sea eficaz.

8. Las revisiones o modificaciones del Plan General que afecten al Conjunto Histórico, inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8. Revisión y modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por Revisión del PGOU la alteración sustancial de su ordenación estructural o la alteración integral de la ordenación establecida.

2. Desde la aprobación definitiva del PGOU el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

a) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal alterando sustancialmente las determinaciones del PGOU

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

c) El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho sea superior al crecimiento previsto por el Plan.

d) El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios que, no estando previstas su implantación, modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

e) Por agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado).

f) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica o como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente.

3. El Programa de Actuación del PGOU deberá ser revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

4. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá considerarse como Revisión Parcial, sino como total, cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. Así mismo, la Revisión Parcial deberá justificarse en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

5. Las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones del Plan General. Solo podrán aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o incidan en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

6. No se considerará Revisión, toda innovación del Plan que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres aquellos terrenos clasificados por este como Suelo No Urbanizable de Especial Protección siempre que la propuesta de innovación siga manteniendo esta clasificación y categoría de suelo.

7. Quedan prohibidas las innovaciones con la pretensión de alterar la clasificación urbanística de terrenos de suelo no urbanizable que supongan una superficie mayor que cualquiera de los sectores delimitados de suelo urbanizable sectorizado, salvo aquellas que supongan la implantación, dentro del municipio, de usos que fomenten el desarrollo económico (uso industrial, terciario, agrícola).

8. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

9. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia de las anteriores normas subsidiarias.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

c) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación aplicable.

d) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

e) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

Artículo 9. Publicidad.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa

b) Consultas previas.

c) Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.

d) Cédulas urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 62 de las presentes Normas.

Artículo 10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, las cuales, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta no acordar los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 170.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II

Contenido e Interpretación del Plan General

Artículo 12. Documentación.

Forman los documentos del Plan General una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

El presente Plan General de Ordenación Urbana, consta de los siguientes documentos:

A. Memoria de Ordenación.

B. Planos:

a) Planos del Término Municipal:

1. Estructura Orgánica del Territorio.
2. Niveles de Protección

b) Planos del núcleo urbano de Quesada:

3. Ordenación Estructural
4. Areas de Reparto.
5. Clasificación del Suelo Urbano. Urbanizable
6. Sistemas Generales.
7. Gestión del Suelo.
8. Calificación del Suelo.
9. Alturas, Edificabilidad y Densidad.
10. Sensibilidad Acústica
11. Infraestructuras de Abastecimiento.
12. Infraestructuras de Saneamiento.
13. Infraestructuras de Electricidad.

C. Normas Urbanísticas:

Constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo

no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

D. Programa de Actuación.

E. Estudio de Impacto Ambiental.

Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas.

Artículo 13. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Quesada, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, de acuerdo con las Leyes vigentes.

2. Dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

a) Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos considerando los fines y objetivos del Plan expresados en su Memoria.

b) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se establecerá como prioritario lo que indiquen los de escala de mayor detalle salvo que el resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, prevalecerá, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

d) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 5% con respecto a las mediciones del Plan.

e) Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f) De no ser posible resolver las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de este al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. En estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que se pudieran presentarse:

- La menor edificabilidad.
- Los mayores espacios públicos.
- El mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural.

- El menor impacto ambiental y paisajístico.
- La menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

Artículo 14. Determinaciones del Plan General y carácter de las mismas.

1. El Plan General de Ordenación Urbana desarrolla las determinaciones previstas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística.

3. Todos los terrenos o parcelas del término municipal vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

4. Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

5. Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio.

6. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a) Organizar de forma equilibrada y racional el espacio, optimizando así los recursos intrínsecos del mismo.

b) Regular las actividades compatibilizando su relación con la ubicación destinada dentro del espacio.

c) Determinar el grado de intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso.

7. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

Artículo 15. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal con el fin de conseguir una clasificación y estructura coherente de acuerdo con la lógica evolución urbana y criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano.

2. La ordenación estructural del municipio queda definida de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, en el cual se establece las determinaciones siguientes:

A) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo:

1. Suelo Urbano.

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a los que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 45 de la LOUA.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B. de la LOUA.

2. Suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable ordenado: Integrado por los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado: Integrado por los terrenos suficientes e idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General.

c) Suelo urbanizable no sectorizado: Integrado por los terrenos que aun teniendo la consideración de urbanizable no son necesarios para el cumplimiento de los objetivos marcados por el Plan General.

3. Suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en el que se incluyen los terrenos clasificados en aplicación de los criterios a), b) e i) del apartado 1 dentro del artículo 46 de la LOUA.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios c), d) y e) del apartado 1 del artículo 46 de la LOUA.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del hábitat Rural Diseminado.

B) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Además la distribución de este tipo de viviendas, en el conjunto de la ciudad, debe ser equilibrada.

C) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, tales como, parques, jardines, espacios públicos, infraestructuras, servicios y equipamientos.

D) Las relativas a la determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

E) La delimitación de los sectores, las áreas de Reparto y fijación de Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de los sectores.

F) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

G) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento de desarrollo.

Artículo 16. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tiene la consideración de pormenorizada aquella ordenación precisa y detallada de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, completando la ordenación estructural, así como las ordenanzas de aplicación. Dichas determinaciones permiten complementar la ordenación estructural sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c) En el suelo urbanizable ordenado los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detalladas de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y gestión.

e) En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f) La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 17. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Deberán entenderse como indicativas, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación, las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por estos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento de decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto, modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 18. Los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que este disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a) Figuras de planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.

- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

- b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
- Estudios de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, etc.).
 - Catálogos de conservación.
- c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
 - Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - Proyectos de actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
 - Proyectos de obras de edificación o instalación.

3. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante, de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de este.

CAPÍTULO II

Otros Instrumentos de Planeamiento

Sección Primera. Figuras de Planeamiento General

Artículo 19. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado y ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en el Plan.

3. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el artículo 12.3 de la LOUA.

4. Los Planes de Sectorización que se redacten con el objetivo de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

a) La delimitación de toda o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado que habrá que incorporar al proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b) División del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, la Administración adscribirá al desarrollo de cada zona de suelo urbanizable no sectorizado, terrenos exteriores al mismo calificados de Sistemas Generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión conforme a las previsiones del artículo 87.5 de estas Normas. Esta adscripción se realizará para garantizar la proporción indicada en el apartado siguiente.

d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico. Cada ámbito

objeto de sectorización deberá contar con una proporción de veinticinco (25) metros cuadrados de suelo con destino al Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos por cada cien (100) metros cuadrados objeto de sectorización con uso global no residencial y de cincuenta (50) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización con uso global residencial. A estos efectos, en la indicada proporción computan tanto los Sistemas Generales interiores al ámbito de sectorización como los adscritos exteriores calificados de Sistemas Generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con la clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión.

e) La edificabilidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización no podrá superar el límite de 0,55 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

f) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo del 30% de la edificabilidad total.

g) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

h) 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 de los distintos sectores y obras de infraestructura y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

i) De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sea directamente ejecutiva. Si no se incorpora esta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

5. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

Artículo 20. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de Diseño del viario.

El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando estas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son vinculantes de su función, origen y destino, así como en las secciones, pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario.

En los sectores y unidades de ejecución sin ordenación pormenorizada, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

a) En lo que respecta a la Red Viaria Principal y a los viarios secundarios estructurantes perteneciente a la tipología de «incidencia intersectorial» que cuentan con anchuras

pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según la Memoria Justificativa y en los Planos de Ordenación Pormenorizada: el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

b) En lo que respecta al resto de la Red Secundaria que debe ser fijada por el Plan Parcial:

1. Viales estructurantes locales, con distancia entre alineaciones opuestas entre 12 y 16 metros, y además con los siguientes requerimientos:
 - Aceras y áreas estanciales en viales, 2 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
 - Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2,25 m de anchura libre.
2. Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:
 - Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 8 metros de anchura total mínima.
 - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 9 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 11 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 15 metros de anchura total mínima.
 - Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 1,5 metros.
 - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
 - En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.
3. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.
4. Criterios de compatibilidad medioambiental:
 - Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
 - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
 - En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.
 - 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.
 - Los viarios se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural. En todo caso, se adaptará al terreno, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno.

5. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. 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.

Sección Segunda. Disposiciones Generales de las Figuras de Planeamiento de Desarrollo

Artículo 21. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Quesada, de otras administraciones públicas competentes y a iniciativa particular.

El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo 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.

Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras ambientales que se recogen en este Plan General con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

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 22. Planeamiento de iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger lo siguientes:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral. La información que se elabore habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

b) Modo de ejecución de las obras y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

c) Estudio económico-financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

d) Medios económicos con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico-financiero del Plan.

Artículo 23. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá a ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General (en los artículos 25.8 y 26.5 y en las fichas de los ámbitos que se contenidas en estas Normas), mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, y sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de urbanización y localización atribuidos por el Plan General al ámbito.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, estos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 24 Reservas dotacionales y Criterios de ordenación de planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales,

viales y sanitarios, que ha de establecer el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como los criterios y objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan.

2. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice los mínimos recorridos.

4. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán, buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

5. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana general del Plan.

6. Los elementos más significativos del paisaje se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.

7. El sistema de espacios libres se planificará de tal modo que ofrezca una óptima accesibilidad a los usuarios, dimensionándolo de forma proporcional con el resto de la ordenación, satisfaciendo así las necesidades de este tipo de espacios.

8. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25% ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se tratarán como áreas de arbolado. A su vez se impedirá la localización en espacios residuales.

9. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo no Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

10. En las zonas afectadas por el acuífero se realizará con carácter previo, un estudio hidrogeológico para la caracterización del mismo, con el fin de evitar daños al acuífero, en el que se incluyan las medidas protectoras y correctoras necesarias.

Sección Tercera. Planes Parciales

Artículo 25. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General, así como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. Cuando se pretenda alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices

establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfologías y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones de Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:

a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos, en las fichas correspondientes y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c) Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual modo, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria secundaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector; así como las cargas asignadas a cada ámbito.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza la ficha de cada ámbito de planeamiento de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos pormenorizados:

a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.

c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 120 de estas Normas el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse proporcionalmente las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.

d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.

e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea otro porcentaje.

9. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

10. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en una máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.

Sección Cuarta. Planes Especiales

Artículo 26. Los Planes Especiales.

1. El objeto y contenido de los Planes Especiales es el establecido en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales tienen por objeto toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector cuyo problema deba ser regulado.

3. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

a) Derivados, en desarrollo directo de presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

- Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
- Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
- Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
- Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos del suelo.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

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 del suelo urbano no consolidado.

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

5. Por el contrario, es función propia de los Planes especiales de las Áreas de reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito.

6. También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

7. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

8. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.

b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de los que se desee proteger.

Sección Quinta. Estudios de Detalle

Artículo 27. El Estudio de Detalle

1. El objeto y contenido de los Estudios de Detalle es el establecido en el artículo 15 de la LOUA.

2. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, áreas de suelo urbano de ámbitos reducidos:

a) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento,

adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error y omisión se contuvieran en los planos.

4. En la adaptación o reajuste, que tiene como objeto señalar las alineaciones y rasantes, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso se podrá llevar a cabo un aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de la edificación colindante.

7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial, o en su caso Plan especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.

8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivos vinculantes del Plan estableciéndose las siguientes condiciones:

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas mediante una propuesta consensuada entre el Ayuntamiento y los vecinos de la zona en cuestión.

c) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público que se vaya a liberar.

10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá el Ayuntamiento redactarlo de oficio o a instancia de parte.

Sección Sexta. Otros Instrumentos de Ordenación Urbanística

Artículo 28. Ordenanzas Municipales.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tiene por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las

determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación y otros asuntos de competencia municipal.

La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no impliquen modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Quesada.

Sección Séptima. Catálogos Complementarios del Planeamiento

Artículo 29. Los Catálogos.

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.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 30. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. 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. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. Para el logro de los intereses generales, el presente Plan conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de esta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases del suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la

participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

8. Cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 31. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias de interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento y servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Casco Histórico el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3. El aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de 10 m cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%).

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad computable del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

5. En suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

6. En parcelas, en las que la diferencia entre cotas de dos calles paralelas se pueda considerar como gran desnivel, definido como aquel en que el cociente entre la diferencia de cota y la longitud en tanto por ciento es mayor de 15, la edificabilidad comprendida entre ambas cotas computará al 50%.

Artículo 32. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, la cual garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 33. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

- a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
- c) Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d) Deber de cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente.
- e) Deber de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
- g) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

2. Los propietarios de suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

- a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
- b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
- c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
- d) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento del suelo urbano consolidado.

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

CAPÍTULO II**El Aprovechamiento Urbanístico****Artículo 34. Áreas de reparto.**

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para

la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable (Título XI y Título XIII).

Artículo 35. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo: también denominado real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada, y se contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico, referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre, unifamiliar y de tipología plurifamiliar.

2. Aprovechamiento medio: es la superficie construible del uso y tipología edificatoria características (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar este con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo: es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrán derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el 90 por ciento del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento a los efectos previstos en el artículo 23 de estas Normas, o un proyecto de obras a los efectos del artículo 84 de las presentes Normas, se establecerán coeficientes de homogeneización de uso y tipología en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado y en las Unidades de Ejecución.

Artículo 36. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes

y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso de las asumidas por la propiedad en pos convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.

c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO III

El Deber de Conservar y Rehabilitar

Sección Primera. Deberes Generales de Conservación y Rehabilitación de los Bienes Inmuebles

Artículo 37. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 38. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso 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 deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presente Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 39. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento,

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las 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.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con 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. Conservarán el buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

d) En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. Para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desecho, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 40. El deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

a) Los edificios incluidos en el Catálogo de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si estas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar siempre que se acordase otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrán dar lugar a:

- a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- b) La imposición de las sanciones que correspondan.
- c) La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- d) Situación de venta forzosa del inmueble para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 41. Contenido Normal del Deber de Conservación.

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

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

Artículo 42. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso de coste de reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 43. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

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

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

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

c) La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrá exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

5. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 44. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a) Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se

sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 45. Inspección Técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Sección Segunda. Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

Artículo 46. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985 de Junio o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 47. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a consta de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberían presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la ordenanza de ejecución dictada por aquella en atención a la naturaleza de las obras, teniéndose en cuenta el régimen de autorizaciones del artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de PHA. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas. En cualquier caso se tendrá en cuenta la Sección 2.ª Ruina, demoliciones y paralización de obras (artículos 37 a 39) del Capítulo III Régimen de protección del Título III Patrimonio Inmueble, así como el Título XIII Régimen sancionador de la Ley 14/2007.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

Sección Tercera. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 48. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 49. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

b) Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

2. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de tierra compactada.

3. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

4. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa

5. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sección Cuarta. La Declaración de Ruina

Artículo 50. El Régimen General de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
- a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superiores al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1. Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2. Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3. Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
 - 4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, en la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
 - 5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
 - 6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
 - 7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 51. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina.

- 1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
- 2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a) Certificado expedido por facultativo competente a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si este, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
- 3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la ordena de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad,

estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas de precaución incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa lista de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas de precaución propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminados a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento e los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c) En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda inacción de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas

del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 52. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

1. Quedarán enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
2. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
3. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrán convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
4. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación,
5. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
6. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentarse el proyecto de intervención en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
7. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, deberá tenerse en cuenta el artículo 37 Expedientes de ruina, el 38 Demoliciones y el 39 Actuaciones ilegales, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
8. El Ayuntamiento de Quesada notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a edificios catalogados,

teniendo en cuenta el artículo 37 Expedientes de ruina, el 38 Demoliciones y el 39 Actuaciones ilegales, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

10. En la vista de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos que habrá que conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley 16/1985, de 23 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo esta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo. De no estar catalogado, el proyecto de sustitución de la edificación podrá conservar la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente en el caso de que se acredite que se han cumplimentado respecto al edificio en estado ruinoso las obligaciones de conservación. En caso de que se acredite el incumplimiento de estas obligaciones, se aplicará la resultante de las condiciones generales de la edificación en el supuesto de que de estas se infiera una edificabilidad menor que la preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 53. La Ruina Inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Artículo 54. Conservación y rehabilitación de los edificios declarados en ruinas.

A) Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

B) En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.

C) Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

D) En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será, de un año.

E) El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.

F) El plazo para el inicio de las obras de edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.

G) Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el computo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

H) Los plazos establecidos en el presente artículo podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Registro de Solares.

CAPÍTULO IV

Parcelación Urbanística

Artículo 55. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

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

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

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

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

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

00178630

Artículo 56. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevos con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

Artículo 57. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 58. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de no sectorizado, y hasta que tenga aprobado su Plan de Sectorización, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 59. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 55.1.b) se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

a) Topología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g) Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

Artículo 60. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por el organismo competente y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 61. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO V

El Derecho a la Información Urbanística

Artículo 62. Tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

a) Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y los instrumentos de desarrollo del mismo

en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

b) A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

c) Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal de urbanismo. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala adecuada del Plan General. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

b) Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. Cédula urbanística:

a) Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que esta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

b) La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de

sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de este establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrolla del mismo.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
- Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes.
- Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
- Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

c) La presentación de la cédula urbanística serán obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.

d) El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

e) No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales de la Actividad de Ejecución

Artículo 63. Dirección 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, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de este mediante la urbanización y edificación.

2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque esta no ostente la propiedad del suelo.

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Quesada ejerce las siguientes facultades:

- a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
- c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

- d) Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
- e) Intervención en el mercado de suelo.
- f) Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
- g) Sanción de las infracciones urbanísticas.
- h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de sus fines.

Artículo 64. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Quesada. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento de Quesada asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que esta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados.

7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

- a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.
- c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.
- d) La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.
- e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.
- f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.
- g) La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Artículo 65. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución solo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Artículo 66. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 67. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan, así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del artículo 88 de la LOUA.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Artículo 68. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

Artículo 69. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

CAPÍTULO II

Las Actuaciones Sistemáticas

Artículo 70. Delimitación de unidades de ejecución.

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades –contínuas o discontinuas– mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

4. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, sin de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

5. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 71. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 72. Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

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

Artículo 73. Unidades de Ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 74. Unidades de Ejecución con aprovechamiento objetivo superior al subjetivo.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos

en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentran. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquella

Artículo 75. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando la Unidad de Ejecución se encuentre afectada por vías pecuarias y el destino urbanístico de estos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos será informada para proceder a la tramitación de las operaciones de mutación, desafectación, clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, incorporarse a los sistemas generales de espacios libres o contemplar un trazado alternativo de dicho dominio público, que sean procedentes en función de su destino y siempre según la normativa vigente. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto. Se estará a lo dispuesto a los artículos 39 al 42 del Reglamento de Vías Pecuarias. En el caso de estar afectadas por cualquier otro dominio público se estudiará y tramitará según la legislación vigente.

2. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si estas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

Artículo 76. Determinación del Sistema de Actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

- a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución.

- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público.
- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
- j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuenta la Administración.
- k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos sistemas.

Artículo 77. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la LOUA para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer esta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimitan Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanizar, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido a los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Artículo 78. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

1. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, cuando preceda la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, el sistema de actuación que lo sustituya será el de expropiación. Y entre las dos modalidades posibles de gestión del sistema de expropiación (directa o indirecta), se deberá elegir la indirecta cuando la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, salvo que exista urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a la construcción de VPO y otros usos de interés social.

2. Solo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizada la viabilidad de la ejecución.

Artículo 79. Los proyectos de Reparcelación.

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. Su aportación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

Artículo 80. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos que deberán financiar aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de viarios, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

b) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

c) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d) El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.

e) Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidos de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En suelo urbanizable los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana

y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO III

Las Actuaciones Asistemáticas

Artículo 81. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a) La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización. La ejecución de dichos Sistemas Generales se realizará mediante expropiación u ocupación directa según lo previsto en el artículo 141 de la LOUA.

b) La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

c) La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas en Áreas de Reparto.

d) Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

Artículo 82. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Por expropiación forzosa.

e) Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 83. Contribuciones especiales.

El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no se costeen mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido de forma general sobre toda la población mediante la imposición de contribuciones especiales.

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

Artículo 84. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.

2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse.

4. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de esta cesión o distribución.

5. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de este a favor del propietario de la parcela receptora

6. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

7. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración sin perjuicio de que esta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica substitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la LOUA.

8. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la LOUA

CAPÍTULO IV

La Expropiación

Artículo 85. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- 2) Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

- 3) Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 4) Para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial y otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- 5) En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando este sea legalmente exigible.
 - A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.
 - A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
 - A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
 - En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.
- 6) En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPÍTULO V

La Ejecución Urbanística de las Dotaciones

Artículo 86. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 87. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

9. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

00178630

10. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por el ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

11. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda por la superficie en cada caso expropiada.

12. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectiva.

13. La Administración Urbanística con ocasión del proceso de sectorización de ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá adscribir al mismo como dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres o de Equipamientos terrenos localizados en el exterior de dichos ámbitos con esta calificación urbanística. Todo ello, con la finalidad de que se integren el área de Reparto de aquél y obtener estos terrenos de forma gratuita mediante su justa compensación en el proceso de reparcelación del ámbito objeto de sectorización. Si la adquisición de estos terrenos calificados de Sistemas Generales de carácter singular o supramunicipal que tengan atribución de clasificación urbanística, se precisara de forma urgente antes del proceso de sectorización, serán objeto de expropiación, realizándose la oportuna reserva de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en proporción a lo establecido en el artículo 19.4 apartados c) y d) de estas Normas.

Artículo 88. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

14. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tiene adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

15. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

16. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 89. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

17. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no

consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

18. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

19. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

20. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 84 de estas Normas.

CAPÍTULO VI

La Intervención Preventiva de los Actos de Edificación

Artículo 90. Potestades administrativas en materia de disciplina.

21. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta ley.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

22. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Artículo 91. Legitimación para los actos de uso y edificación.

23. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar solo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

24. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
- b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
- c) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- d) La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 92. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Estarán sujetas a licencia urbanística de obras las siguientes actuaciones, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

1) Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
- Adecuaciones naturalistas o recreativas

2) Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
- Sondeo de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

2. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

3. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e implantación de industrias e instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso.
- 2) Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
- 3) La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4) Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualesquiera que sea su uso.
- 5) Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7) Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneas como aéreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia.

- 9) Los movimientos de tierras (vaciados, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado. De igual modo precisará licencia de obras específica las intervenciones arqueológicas salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.
 - 10) La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
 - 11) Los usos de carácter provisional.
 - 12) El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
 - 13) La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
 - 14) La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
 - 15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
 - 16) La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.
 - 17) Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torre.
 - 18) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
 - 19) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - 20) Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
4. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a estas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbres de redes viarias, de protección histórico-artísticas, dominio público hidráulico, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.
5. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades que hayan de realizar los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

Artículo 93. Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.
2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:
 - a) Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca

un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Artículo 94. Procedimiento para la obtención de licencia.

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Quesada, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, visada por el Colegio Profesional respectivo.

c) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Uno de ellos permanecerá unido al expediente y otro se le devolverá al interesado, diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas correspondientes.

d) Cuando haya de presentarse un plano de situación este lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de este.

e) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar devengarán los derechos correspondientes.

f) La licencia municipal será concedida por el Alcalde que podrá delegar tal acto en la Comisión de Gobierno. Se acompañará con un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

g) Se tendrá en cuenta el artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, en relación con la necesidad de un estudio acústico para las licencias, autorizaciones o medio de intervención administrativo a que corresponda la actividad e instalación productoras de niveles de ruido y vibraciones.

h) Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ser objeto de licencia de actividad sin la previa resolución del procedimiento que corresponda.

Artículo 95. Licencias de parcelación.

1. La segregación de una finca rústica está sujeta a la previa certificación municipal de la clase de suelo en la que se encuentra.

2. Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

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

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

c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

4. Requiere licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable a fin de hacer efectivos los usos permitidos en dicha clase de suelo, requerirá licencia municipal individualizada no siendo pues necesaria la declaración a que hace mención el apartado 1 del presente artículo.

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

Artículo 96. Licencia de obra de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 92.2 de estas Normas requiere licencia urbanística.

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

1) Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

- 2) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al sector o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- 3) Contar el sector o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas.
- 4) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas en razón de los regímenes especiales de protección o vinculación que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- 5) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de que se trate.
- 6) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan incluido el depósito de una fianza, equivalente al 1% del presupuesto de ejecución material, que asegure la reposición de los servicios que resulten afectados, con un mínimo de 600 €.
- 7) Lugar de destino final de los residuos generados.
- 8) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
- 9) Se aportarán todas las autorizaciones sectoriales que sean necesarias según la naturaleza de la actuación.

3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

4. El plazo de validez de estas licencias será de un (1) año, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

5. Dada la presencia en las áreas urbanizadas de este término municipal, de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como el cernícalo primilla), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales. Se deberán articular los mecanismos oportunos para poder armonizar la conservación de los patrimonios cultural y natural. Para ello, en la sección relativa a licencias, se incluirá un apartado en el que se establecerá que en las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras. No permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nidificación y de cría.

6. En los casos necesarios se incorporarán informes arqueológicos a la documentación exigida para actuaciones, previas a las licencias urbanísticas y con la autorización de la Consejería de Cultura.

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

Artículo 97. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de un edificio de uso residencial o de una parte de este, previa la comprobación de que ha sido ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentra debidamente terminado y apto, según las condiciones urbanísticas, para su destino específico.

2. Está sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones o determinadas partes de estas de uso residencial, fruto de obras de nueva planta y

reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales uso.

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

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

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

c) Terminación, total o parcial según el caso, de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.

d) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan.

e) Justificación de estar dado de alta, o de haberla solicitado, en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. Con el escrito de solicitud se adjuntará una fotografía de la fachada de la edificación.

5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia procederá a la devolución de las garantías.

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

Artículo 98. Licencias de utilización.

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

2. Están sujetas a licencia de utilización:

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

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

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

3. La licencia de utilización es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

4. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de utilización cuando fuese preceptiva, constituyen infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio,

en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.

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

6. El cambio de titularidad de la actividad se registrará por lo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales sin perjuicio de los que disponga la legislación sectorial para cada actividad.

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

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

9. Se estará a lo dispuesto en Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios en el otorgamiento de licencias para:

a) Las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de ese real decreto-ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.

b) Quedan al margen de la regulación contenida en el título I de este real decreto-ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Artículo 99. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura, según lo indicado en el artículo 33 de la Ley 14/2007.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

Artículo 100. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de seis (6) meses contado a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y esta sea aceptada.

2. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

3. El Alcalde procederá, en el plazo de diez (10) días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 101. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 182 y 183 de la LOUA

Artículo 102. Régimen de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales sobre Licencias Urbanísticas vigentes en el momento de su tramitación.

Artículo 103. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho o indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederán de seis meses.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de esta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

5. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

CAPÍTULO VII**Control de la Ejecución de las Obras****Artículo 104. Actuaciones previas.**

1. El titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

2. En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

3. Cualquier modificación del PGOU dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 105. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar retranqueada del bordillo, al menos un metro, para permitir el paso de peatones.

2. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, a propuesta de los técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

8. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano, a escala mínima 1/500, reflejando la acera y la propuesta de vallado, que será informado por los técnicos municipales en el sentido de los puntos 1 y 2 de este artículo.

Artículo 106. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 107. Derribos y apeos.

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a la vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

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

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

7. En lo que respecta a las obras de demolición se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano. Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

b) Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.

c) Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, estos deberán ser retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y Real Decreto 833/88.

d) Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

e) En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se

publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 108. Responsabilidades.

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su situación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

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

3. De acuerdo con la legislación urbanística, el titular de la licencia, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo 109. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente del primer replanteo de la obra.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2 anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.

4. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 110. Conclusión de las obras o instalaciones.

2. A la finalización de las obras, el titular de la licencia deberá:

a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes así como lo andamios, vallas, protecciones o barreras utilizadas.

b) Reponer o reparar el pavimento con el mismo material del cual estuviese conformado, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.

c) Colocar, en su caso, la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

3. No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas o la no realización de los extremos indicados en el punto 1, dará lugar a que el Ayuntamiento dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constitutivas y, subsidiariamente, el valor del suelo o del edificio.

5. Una vez concluidas las obras o las instalaciones, el titular de la licencia lo comunicará por escrito al Ayuntamiento acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La oficina técnica

municipal realizará, en el plazo máximo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las exigencias normativas vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se fijará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 111. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
- d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de esta última:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación el Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección.

Artículo 112. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Quesada constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan; tal y como se recoge en el artículo 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

- a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

- f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
4. Integran el Patrimonio Municipal del suelo, entre otros:
- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c) Los terrenos y construcciones adquiridas por la Administración Urbanístico, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.
 - d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 113. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
 - b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de suelo.
3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente en:
- a) En cualquiera de las zonas de suelo urbanizable no sectorizado.
 - b) En los sectores de suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
5. En el suelo urbano no consolidado, en el urbanizable ordenado y sectorizado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 114. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial y otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b) de la LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a) El uso hotelero.
- b) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- c) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
- d) Otros usos declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 115. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Autonómico de Suelo, se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la LOUA a delimitar un área de tanteo y retracto coincidente con el ámbito establecido. La delimitación de esta área de sujeción a los derechos de tanteo y retracto se realizará por la Administración Urbanística actuante a solicitud de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como medida de apoyo a las actuaciones de vivienda protegida y rehabilitación de conformidad con las previsiones del apartado 2 y 3 del citado artículo de la LOUA. De no solicitarse por la Administración Autonómica en el plazo de dos años la citada delimitación de Área de tanteo y retracto, se procederá a su delimitación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas de suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

CAPÍTULO II

Garantías de Suelo para Viviendas de Protección Oficial y otros Regímenes de Protección Pública

Artículo 116. Carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b) La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 117. La Calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Artículo 118. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan, sujeto a las siguientes reglas:

1) Se procurará asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías.

2) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.

3) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

d) Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública.

Artículo 119. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas de protección oficial que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Artículo 120. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales,

El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

Artículo 121. El Patrimonio Municipal del Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumando al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública de Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15% del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 122. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de ocupación se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I

Determinaciones Generales sobre la Asignación de los Usos

Artículo 123. Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.

2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:

00178630

I. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma general o dominante caracteriza básicamente la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada. Cada sector o área de reforma interior tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en los que realiza una asignación diferenciada de usos globales.

II. Uso pormenorizado.

Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta. En el suelo urbano consolidado supone la asignación del uso concreto establecido para la parcela, en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado supone la atribución del uso predominante sin perjuicio de su concreción por el planeamiento de desarrollo conforme a los límites y criterios establecidos en estas Normas.

III. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.

b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen conforme a los criterios establecidos en las fichas de los sectores.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

e) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 124. Usos Globales.

a) A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

1. Uso Residencial.
2. Uso de Actividades Productivas y Agrícolas.
3. Uso Agrícola.
4. Uso Terciario.
5. Uso Dotacional.

b) El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

c) La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Artículo 125. Usos pormenorizados.

a) A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso Global Residencial.
 - i. Uso pormenorizado de vivienda, distinguiéndose la vivienda libre y protegida.

2. Uso de Actividades Productivas y agrícolas
 - i. Uso pormenorizado de industria y almacenamiento.
 - ii. Agrícolas: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimocuarto, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
3. Uso Terciario
 - i. Uso pormenorizado de servicios terciarios.
 - ii. Uso pormenorizado de estaciones de servicio
4. Uso Dotacional
 - i. Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
 - ii. Uso pormenorizado de espacios libres
 - iii. Uso pormenorizado de viario.
 - iv. Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas
- b) El uso pormenorizado puede ser:
 1. Principal: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
 2. Compatible: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
- c) Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
 1. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 2. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.
- d) Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante
- e) Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza. En este caso se respetarán las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

Artículo 126. Usos Prohibidos, característicos y compatibles.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
 - a) Los usos que no sean el principal o los permitidos en la zona.
 - b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

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

4. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Artículo 127. Uso públicos y privados.

- Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

- Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 128. Usos existentes y propuestos.

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

2. Usos propuestos: Son los usos que el PGOU asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo 129. Usos permanentes y provisionales.

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

2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 130. Uso urbanístico del subsuelo.

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

- El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando este u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

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

CAPÍTULO II

Condiciones Comunes a Todos los Usos

Artículo 131. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, estos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de todas las actividades de calificación ambiental establecidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 132. Usos en los sótanos.

En los sótanos solo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano
- c) Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida de acuerdo con lo establecido en el Artículo 31, apartado 3, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas. (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 133. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

CAPÍTULO III

Uso Residencial

Artículo 134. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. Le será de aplicación lo establecido por el CTE en lo referente a viviendas

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

Se distinguen dos categorías:

a) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, por el que no se pierde tal condición, cuando se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

4. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a) La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

b) A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 117 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

c) El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las siguientes disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el artículo 117 de estas Normas.

d) El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 135. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 136. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, de dimensiones mínimas ajustadas a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

3. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las viviendas se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente.

4. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2.^a, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 137. Vivienda o apartamento exterior.

1. Se considerara que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las condiciones q se señalan a continuación.

- a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado q cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

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

3. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el punto 1.

Artículo 138. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 139. Altura de Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 140. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones establecidas en el CTE-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, así como las reguladas en 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.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 141. Dotación de Aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
3. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO IV**Uso de Actividades Productivas**

Artículo 142. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso de Actividades Productivas el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

2. A los usos de Actividades Productivas les será especialmente de aplicación Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al Real Decreto-Legislativo 1/2008, de de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

I. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes:

- a) Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
- b) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg
- c) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- d) Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

II. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

- a) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg
- b) Lavado y engrase de vehículos a motor.
- c) Talleres de reparaciones eléctricas.
- d) Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- e) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que

pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

- f) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

III. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en la categoría II) apartados c), d), e) y f) con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

AGRÍCOLAS

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales, y el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de Ganado.

Las construcciones vinculadas a estos usos cumplirán la legislación vigente para su realización y en todo caso las establecidas en este PGOU, para el Suelo no Urbanizable.

Solamente los polígonos agropecuarios se asemejarán a las actividades industriales cuando se desarrollen en urbanización y de acuerdo al grado y categoría que en el artículo correspondiente se cita en este PGOU.

Todas las clases y categorías anteriores, salvo los talleres domésticos, y de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos:

a) Tipo I: S menor o igual a 350 m².

b) Tipo II: S mayor a 350 m².

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 144

4. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Productivas y Terciario queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a) Actividades incluidas en las categorías de la 1-12 de la ley GICA.

b) Las actividades incluidas en la categoría 13 cuya clasificación ambiental sea distinta de la que la ley GICA denomina calificación ambiental.

c) En todo caso se estará a lo dispuesto por el ayuntamiento en cuanto al cumplimiento de la normativa propia y sectorial.

d) Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

5. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Productivas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

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

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

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

6. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades productivas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, deberán respetarse los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.). También deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo que le resulte de aplicación.

7. Para los talleres de reparación de vehículos a motor o para el lavado de los mismos, se exigirá la previsión de una zona de aparcamientos suficiente.

Artículo 143. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos de Actividades Industriales, en concreto en protección de contaminación acústica (Decreto 6/2012), Gestión Integrada de Calidad Ambiental (Ley 7/2007), será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los usos de Actividades Productivas que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

4. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

5. Las actividades industriales susceptibles de instalación en polígono industrial deberán de ubicarse con carácter obligatorio en los mismos.

Sección Primera. Condiciones Generales del Uso Actividades Productivas

Artículo 144. Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad productiva, esta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Artículo 145. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones y regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios, y como mínimo una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 146. Servicio de aseo.

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos de actividades productivas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. No obstante, en los talleres domésticos y en los usos industriales y de almacenamiento no se exigirá la disposición aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del epígrafe anterior resulte más de un inodoro/lavado/ducha. La ducha será exigible cuando ello se derive del carácter de la actividad.

Artículo 147. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

3. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la Actividad Productiva supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

Artículo 148. Condiciones constructivas.

1. En zonas de uso global y principal distinto al de Actividades Productivas, cualquier nuevo edificio destinado a este uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince

(15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varias Actividades Productivas compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

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

4. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

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

Artículo 149. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89, sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

3. Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de estas sea impermeable.

4. Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del organismo competente en materia de aguas.

5. Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, solo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

6. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

7. Las actividades que se instalen en algún polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

8. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

9. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

Sección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados de Actividades Productivas

Artículo 150. Condiciones del uso Industrial y Almacenamiento.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Productivas las actividades incluidas en dicho uso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c) No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto según la Norma de Protección contra Incendios CTE-SI o cualquier disposición que la supliere.
- d) En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Productivas.
- e) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación.

2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.

CAPÍTULO V

Uso Terciarios

Artículo 151. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

2. A los usos Terciarios, y en la medida que le corresponda, les será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Real Decreto-Legislativo 1/2008, de de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

A) USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil quinientos (1.500) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

I. Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b) Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

II. Oficinas.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y los despachos profesionales, incluidos los despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el artículo 167 de estas Normas.

III. Salas de Reunión.

Corresponde lugares apropiados para la realización de actividades terciarias siempre que no supere los niveles de ruido que se exigen para estos lugares de pública concurrencia.

IV. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

V. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos).

VI. Espectáculos públicos.

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

VII. Agrupaciones Terciarias.

Conjunto funcionalmente unitario de todos, o al menos dos, de los usos pormenorizados de hotelero, comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.

VIII. Garaje-Aparcamiento.

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

B) USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto

b) 6/2012 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).

En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, o norma que lo sustituya.

c) Ningún establecimiento nuevo o existente de uso recreativo o de espectáculos públicos, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencial o en edificios que pueden alojar el uso de vivienda, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 24 h y las 8 h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso viviendas.

d) 3.7.11. En lo que respecta a actividades como discotecas, pubs o similares, se elaborará de un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del

Decreto 6/2012, de 17 de enero, así como el cumplimiento de la Sección 2ª Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido, del citado Decreto 6/2012, de 17 de enero, o cualquiera que lo sustituya. Además, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

e) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

f) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

Artículo 152. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a) En las obras de nueva edificación.

b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección Primera. Condiciones Particulares del Comercio

Artículo 153. Circulación interior.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación de las normas específicas contra incendios.

2. Los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

Artículo 154. Escaleras.

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el CTE-SI Seguridad en Caso de Incendio, CTE-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad y a lo estipulado en 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.

Artículo 155. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del R.D. 72/1992, y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y el reglamento 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. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 156. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta

un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

Artículo 157. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos.

2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

4. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras, en la Orden VIV/561/2010 que desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad de los espacios públicos y la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 158. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 159. Dotación de aparcamientos.

1. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada doscientos (200) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

2. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

3. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

4. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habría de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Artículo 160. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, estos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a (4) metros.

Artículo 161. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados, dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Sección Segunda. Condiciones Particulares de las Oficinas**Artículo 162. Dimensiones.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 163. Accesos interiores, escaleras y ascensores.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el CTE-SI Seguridad en Caso de Incendio, CTE-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad y a lo estipulado en 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.

4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en CTE-SI Seguridad en Caso de Incendio, CTE-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad y a lo estipulado en 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.

Artículo 164. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplan las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

Artículo 165. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

4. En los edificios donde se instalen varias empresas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras, en la Orden VIV/561/2010 que desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad de los espacios públicos y la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 166. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 167. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b) La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Sección Tercera. Condiciones Particulares del Uso Hotelero**Artículo 168. Categorías.**

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

a) Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Hostales, que pueden ocupar solo una parte de un edificio.

c) Pensiones, que además de poder ocupar solo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

d) Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Artículo 169. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades de alojamiento polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto estas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por el Decreto 293/2009, de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

Artículo 170. Sótanos.

1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento, cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc, así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos, en dicha planta, computará a efectos de edificabilidad al cincuenta por ciento (50%).

2. En estos casos, además, se tendrá en cuenta el resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 171. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del R.D. 72/1992.

Artículo 172. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 173. Extracción de gases y ventilación.

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gases no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimo serán los determinados en la Norma UNE-100-011-91 o la que la sustituya, según los usos.

2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

Artículo 174. Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

Sección Cuarta. Condiciones Particulares Del Uso Recreativo

Artículo 175. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, este puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

Sección Quinta. Condiciones del Uso Pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes y Productos Petrolíferos

Artículo 176. Condiciones de implantación.

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y que no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias. En este caso se tendrá en cuenta el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Considerándose además en todo caso la protección de los acuíferos que se pudieran verse afectados mediante estudio técnico.

2. En suelo urbano únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión

administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

3. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial y, además, ubicarse según las siguientes condiciones:

a) En manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciocho (18) metros.

b) Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros. Dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.

c) Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros. Dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

d) Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.

4. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados y solo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

5. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

6. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y está destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

CAPÍTULO VI

Uso Dotacional

Artículo 177. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Dotacional el que sirve para dotar a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.

b) Uso Pormenorizado de Espacios Libres.

c) Uso pormenorizado de Viario.

d) Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras básicas.

Sección Primera. Uso de Equipamientos y Servicios Públicos

Artículo 178. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento

cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A. EDUCATIVO (E).

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños y comprende dos ciclos educativos. El primero se extiende hasta los tres años y el segundo entre los tres y seis.

b) Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares de seis a doce años que cursan estudios de primaria, constituidos por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno.

c) Centros de Educación Secundaria: La educación secundaria comprende la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo, constituido bien por el bachillerato, o por la formación profesional de grado medio.

d) Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales y se regirán con los criterios de normalización y de integración escolar. La LOGSE propone el mantenimiento de la tendencia de la incorporación de los niños que tengan algún tipo de deficiencias en los centros educativos ordinarios.

e) Centros de Educación de las personas adultas: Estos centros pueden compatibilizarse con los equipamientos destinados a otros niveles educativos ya que este tipo de enseñanza no siempre requiere dotaciones específicas debido a su integración con otras enseñanzas regladas, facilitada por el hecho de mantener horarios lectivos diferentes de la población escolar.

f) Centros de enseñanzas artísticas: Son las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.

g) Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

B. DEPORTIVO (DEP).

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

a) Espacios deportivos vecinales: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.

b) Espacios deportivos de barrio. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.

c) Espacios deportivos de barrio-ciudad: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

C. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S).

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

I. SALUD (S-S): Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. De esta clasificación, asignada a los diferentes ámbitos temporales, obtenemos la siguiente tipología:

- Centros de salud: son la pieza central del sistema sanitario, la estructura física y fundamental que posibilita el desarrollo de la atención primaria de salud, coordinada globalmente, integral, permanente y continuada. Los antiguos consultorios estarían en este escalón; en ellos se presta atención de medicina general y pediatría, si bien, en concordancia con las políticas sanitarias actuales, existe una tendencia generalizada a llevar a cabo adaptaciones o remodelaciones que permitan la integración, en estos equipamientos, de equipos de atención primaria.

II. BIENESTAR SOCIAL (S-BS): Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Centros de Servicios Sociales Comunitarios: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

b) Unidad de Estancias Diurnas para Mayores: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.

c) Unidad de Estancias Diurnas para Menores: son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de estos y sus familias.

d) Residencias de Alojamiento Temporal: para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc. Residencias de Alojamiento Estable: Como residencia de mayores, alojamientos protegidos en alquiler en suelo público (integrados por unidades habitacionales destinadas a personas con recursos limitados y necesidades temporales de vivienda, tal como se definen la Sección 2.^a artículos 36 y siguientes del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes en suelo público (tal como se define en la Sección 3.^a, artículo 40 y siguientes, del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), viviendas para la integración social en suelo público (tal como se define en la Sección 4.^a del Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo), conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc.

e) Hogares y clubes de mayores: Son centros geriátricos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.

f) Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.

III. SOCIO-CULTURAL (S-SC): Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del

conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

a) Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.

b) Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).

c) Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa, y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.

d) Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

e) Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.

f) Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.

g) Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.

h) Cultural recreativo, Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatros, salas de cinematografía y salas audiovisuales.

IV. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS (S-EA): Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado, en todos sus niveles, así como las sedes de las Corporaciones de Derecho Público según Ley. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correos, Administración Local o las Agencias u Organismos y Empresas Públicas, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones, Sindicatos, etc.

V. EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL (S-EES): Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las

siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

VI. SERVICIOS PÚBLICOS (S-SP): Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación.

c) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados de abastos, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

d) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

e) Otros servicios públicos.

Artículo 179. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, excepto en este último caso, en lo que se refiere a las condiciones de ocupación y altura que se regirán por lo establecido en las normas particulares de la figura de planeamiento asumido.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 180. Regulación.

1. Edificabilidad. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura, a los solos efectos del cálculo de edificabilidad. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad fuera superior a la resultante de la regla anterior, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%). Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

2. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:

a) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

b) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.

c) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

d) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

4. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle sin incrementar la edificabilidad establecida según la regla del apartado 1.

5. Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso dotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la Ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.

6. La altura será la establecida en los planos. De no existir grafiada esta determinación, se ajustará la misma a las características y necesidades del equipamiento procurando adecuarse a los criterios de la zona de ordenanza en la que se implante.

Artículo 181. Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada se podrá disponer, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad permitida y previo informe de los servicios municipales competentes, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de industria manufacturera y residencial, que complete los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En las parcelas de equipamientos podrán compatibilizarse la implantación de Infraestructuras Básicas en una superficie no superior al 15% de la dimensión de la parcela y siempre que desde el punto de vista ambiental no cause molestias.

Artículo 182. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

2. Los usos pormenorizados de Equipamiento y Servicios Públicos señalados en los Planos de Ordenación Detallada podrán sustituirse, en todo o en parte, por otros usos Dotacionales de acuerdo con las siguientes reglas:

- Educativo: Solo podrá ser sustituido por un uso Deportivo; de Servicios de Interés Público y Social, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.

- Deportivo: que podrá ser sustituido por usos Educativos, de Servicios de Interés Público y Social, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.
 - Servicios de Interés Público y Social:
 - a) Salud y bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos (salvo el de centros de culto y de defensa) o por espacio libre público.
 - b) Sociocultural, que solo podrá ser sustituido por otro educativo, equipamiento administrativo, de economía social o servicios públicos.
 - c) Equipamientos administrativos y de economía social, que podrán ser sustituidos por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos (salvo el de centros de culto y de defensa), por espacios libres públicos o por infraestructuras básicas.
 - d) Servicios Públicos, que podrán ser sustituidos por cualquier otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, o espacio libre, o infraestructuras básicas.
3. Las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos calificadas de Sistemas Generales no podrán ser sustituidas.

Sección Segunda. Uso de Espacios Libres

Artículo 183. Definición, clases, carácter y condiciones generales de diseño

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), en donde podrán asentarse bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Comprende las siguientes clases:

a) Zonas Ajardinadas (ZA): espacios libres de dimensión pequeña, y generalmente alargada que se localizan en sectores de suelo urbanizable y con un bajo grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Zona Verde (ZV): espacios libres de tamaño mediano y grande, mayores de mil (1.000) metros cuadrados, y donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mayor o igual de treinta (30) metros, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

3. En el diseño de los espacios libre se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Complementariamente, en las actuaciones asociadas a los cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias del entorno. Igualmente, los espacios libre respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

4. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, se establecerán por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetándose los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

5. Las Zonas Ajardinadas que, a la entrada en vigor del presente Plan General, sean de titularidad privada vinculada a la parcela común que da soporte a la edificación en zonas de manzana cerrada o en edificación abierta, cuando no estén identificadas como Actuación Simple de Espacio Libre, no será preciso su expropiación debiendo asegurarse su acceso general al público y pudiendo ser destinados a usos de esparcimiento sin

edificación en interés de los residentes, y ser objeto de utilización del subsuelo con destino a aparcamientos.

Artículo 184. Condiciones particulares de las Zonas Verdes (ZV).

1. El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

2. La modificación de aquellas Zonas Ajardinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Uso de las zonas verdes (ZV):

a. ZV1: Aquellas cuyas pendientes no superen el 12% y sobre las que se podrán disponer mobiliario urbano, adecuaciones recreativas, zonas ajardinadas, etc. Con instalaciones e infraestructuras similares a la de cualquier otra zona verde de la ciudad.

b. ZV2: Aquellas cuyas pendientes superen el 12%, y que se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y en las que se introducirán especies arbóreas y arbustivas preferentemente autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se propone la utilización de encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero,.. En estas los usos admitidos y su ocupación total se restringirán al máximo y se ajustarán a las características de los mismos (debiendo delimitarse en la normativa). Además, se prohibirán los aparcamientos bajo dichos espacios. En pendientes superiores al 20% se prohibirán los usos edificatorios.

4. Las Zonas Ajardinadas y las Zonas Verdes ZV1, admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Sección Tercera. Viario

Artículo 185. Definición y clases.

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 186. Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

2. Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales, regionales y provinciales.

3. Viario Secundario: Aquel que tiene como función complementar el Viario Principal, ordenando la estructura interna de la ciudad. En términos de tráfico, se trata de la red que

canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Principal.

4. El Viario Principal tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

5. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Áreas libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.

c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 187. Aplicación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 188. Régimen.

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (R.D. 13/1992), y sus modificaciones, y a las ordenanzas de circulación que dicte el Ayuntamiento de Quesada.

Artículo 189. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, debiendo diseñarse para que la distribución de acceso a las edificaciones se adecuen a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y rescate, que establezcan las correspondientes normativas de protección de incendios. Para tal fin, y en virtud de la capacidad que confiere el DB-CTE referente la protección contra incendios, podrá realizarse una normativa municipal específica.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producida por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras, o normas que lo sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.

7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.

8. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 20 de las presentes Normas.

9. Tanto a las nuevas vías como a las modificaciones significativas de las ya existentes deberán establecerse las siguientes medidas correctoras:

a) Para la prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

b) Las mejoras en el diseño de las vías públicas deben apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.

c) Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público

10. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

11. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

12. Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar la carretera de forma que se creen barreras acústicas entre el terreno adyacente y la carretera.

13. 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 diseño de las calles se realizará de forma que obligatoriamente los viales peatonales no se implanten con una pendiente superior al 6%.

14. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. El viario para tráfico rodado no superará el 12% de pendiente.

Artículo 190. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su diseño deberá efectuarse para que la distribución de acceso a las edificaciones se adecuen a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y rescate que establezcan las correspondientes normativas de protección de incendios.

3. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose estas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (65) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

Sección Cuarta. Servicio Infraestructurales

Artículo 191. Condiciones particulares del uso de Servicios Infraestructurales (SI).

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica
- d) Alumbrado público
- e) Gas
- f) Telecomunicaciones
- g) Residuos sólidos
- h) Radiocomunicación

3. Condiciones de desarrollo.

a) Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

b) Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

c) El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

4. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

5. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda

sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 192. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

a) No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

b) Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

c) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores.

5. Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigente en cada momento, en especial las establecidas en CTE-SI Seguridad en Caso de Incendio, en concreto a su apartado 4.

Artículo 193. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Las diferentes infraestructuras, e instalaciones de saneamiento y depuración previstas, en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento se implantará mediante una red separativa para la recogida de las aguas residuales y pluviales.

Previa a la ejecución de la EDAR (SG-2) será necesario la obtención de un informe por parte de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente a los efectos de determinar la evaluación de sus repercusiones en el LIC, de conformidad con la legislación vigente.

En todas las depuradoras los elementos que se diseñen de depuración serán los necesarios para que el efluente depurado tenga al menos las siguientes características.

- DBO5 agua tratada (mg/l) < 25.
- SS agua tratada (mg/l) < 35.
- DQO agua tratada (mg/l) < 125
- Contenido en Materia Volátil del lodo < 65%
- Contenido en Materia Seca del lodo > 20%

Dado que se prevé el tratamiento de los vertidos mediante una depuradora propia, se debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.

Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/ CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

Todas las aglomeraciones urbanas del término municipal deben contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma. El ayuntamiento debe de solicitar todas las autorizaciones de vertido.

El núcleo de Quesada cuenta con autorización de vertidos, cuyo número de expediente es el AY0314/JA.

El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.

El Ayuntamiento de Quesada tendrá que solicitar Autorización de Vertidos para el resto de los núcleos del municipio así como para el Polígono Industrial. En caso de que los usos previstos en este PGOU impliquen la contaminación de las aguas pluviales por hidrocarburos, aceites, grasas, etc., se solicitará autorización de vertido de las mismas al cauce público.

La obligatoriedad de depuración de las aguas residuales del municipio viene establecida 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, debiendo adecuarse a los plazos establecidos en la citada norma y en el Real Decreto 506/96, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

En los polígonos para la instalación de industrias se definirá la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.

Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán ratados en la EDAR correspondiente.

Artículo 194. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. Se tendrán en cuenta las disposiciones del 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

3. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse, en primer lugar, en los lugares que se señalen por el planeamiento, y si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres, por ese orden de prelación. En todos los casos darán lugar a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, podrán instalarse en cualquier situación parcela, debiendo demostrarse fehacientemente que la actuación necesaria no tiene cabida en las tres situaciones antes descritas, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

4. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6. En el suelo urbano consolidado, salvo que se justificase su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento solo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

7. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificase su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

8. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión de la ciudad se realizará conforme a las previsiones del presente Plan General, realizadas de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

9. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente Plan General.

10. Cualquier solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, solo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los «pasillos eléctricos» o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.

11. Todas las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

12. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

13. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.

14. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen.

15. Los terrenos calificados para la instalación de las subestaciones eléctricas en suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación forzosa, siendo beneficiaria de la expropiación la compañía prestataria del servicio público.

16. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente integrado en el entorno, protegido y aislado.

17. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos

tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

18. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin. En el suelo no urbanizable se evitara disponer todo tendido en aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

Artículo 195. Condiciones particulares para el alumbrado público.
Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas.

Artículo 196. Condiciones particulares para la red de gas.
El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 197. Condiciones particulares para la red de cable y servicio de telecomunicaciones.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea. De igual forma, le será de aplicación, además de la normativa sectorial vigente, las presentes Normas en relación con el paisaje urbano.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 198. Condiciones particulares para los residuos sólidos.
La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a lo dispuesto en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos de la Excm. Diputación Provincial.

CAPÍTULO VII

Sistemas Locales y Sistemas Generales

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 199. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Quesada está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas Generales.
- b) Sistemas Locales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Quesada.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la

ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público, tales como los servicios infraestructurales previstos en la Sección Cuarta de las presentes Normas.

Artículo 200. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración Sectorial competente en el servicio público de que se trate.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

5. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

6. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar estas como un bien patrimonial del Municipio.

Sección Segunda. Sistemas Generales

Artículo 201. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del Plan General son:

- a) La Red Viaria Principal.
- b) El Sistema de Transportes e Infraestructuras Básicas.
- c) El de espacios libres.
- d) El de equipamientos y servicios públicos.
- e) Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Ordenación 06 Los sistemas generales se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

3. A los sistemas generales pertenecen los bienes adscritos y las zonas de afecciones legales anexas que se encuentran en el por el término municipal.

Artículo 202. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo VI del presente Título. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales que expresamente se indica en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistema generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Artículo 203. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación de manial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en las fichas de programación.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

Sección Tercera. Sistemas Locales

Artículo 204. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 205. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Aplicación, Tipos de Obras de Edificación y Condiciones de la Edificación

Artículo 206. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 207. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos

- dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
- a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c. Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
- a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
1. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 2. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

3. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 208. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad e higiene.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de seguridad.
- f) Condiciones ambientales.
- g) Condiciones de estética.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad se regularán por Ordenanzas Municipales específicas. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPÍTULO II

Condiciones de la Parcela

Artículo 209. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 210. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 211. Definiciones referentes a las condiciones de las parcelas.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio

público tendrán consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 212. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92. para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad y 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.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

d) En las zonas urbanas consolidadas, anteriores al desarrollo de los decretos de accesibilidad y en ausencia de dicha normativa no se cumplió por razones históricas, topográficas, tendrán la consideración de solar las unidades catastrales reconocidas, siempre y cuando sean mayores que la unidad mínima de parcela reconocida por cada ordenanza.

e) En la zona del casco histórico la unidad mínima de parcela podrá ser la catastral, con el objetivo de preservar la trama y volumen urbano histórico.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 213. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 214. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 215. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 216. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b) Estar calificada con uso edificable.
- c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- d) Que tenga la condición de solar.
- e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPÍTULO III

Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Sección Primera. Definición y Aplicación

Artículo 217. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 218. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Sección Segunda. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 219. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Detallada o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 220. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Detallada con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Detallada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 221. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 222. Alineación virtual

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 223. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 224. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 225. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 226. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 227. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección Tercera. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 228. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 229. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de patios de luces no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 230. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 231. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 232. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

Sección Cuarta. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 233. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable: Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 234. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las

condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares.

3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos, cubiertos, incluso con estructuras ligeras, o descubiertos, volados o no, tales como terrazas, lavaderos, tendedores, etcétera, computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie, con independencia de que estén cerrados por uno, dos o tres lados. Los que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán al cien por cien (100%).

4. El cómputo de la edificabilidad de las construcciones bajo rasante se regula conforme a lo dispuesto en el Artículo 31. apartado 3 de estas Normas.

Sección Quinta. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 235. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 236. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
 - b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo+ y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 237. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 238. Consideraciones de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 239. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima, y salvo que en las condiciones particulares se disponga de otra cosa, solo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de

la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 240. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

I. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

c) En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

II. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.I. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

III. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el

espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

IV. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

V. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado II.b. de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

I. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

II. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

III. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 241. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 242. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja: En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 243. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 244. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.

Artículo 245. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 246. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros, fijándose el máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 247. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 248. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, solo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a ciento ochenta (180) centímetros.

Artículo 249. Patios

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - I. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - II. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
 - b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre. No se permiten en casco antiguo.
 - c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 250. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 251. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo 252. Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. Todo patio de luces deberá cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) La dimensión del patio será tal que permita cumplir las siguientes dimensiones mínimas en función el uso del local

USO DE LOCAL	LUCES RECTAS
PIEZAS HABITABLES (EXCEPTO COCINA)	1/3 H y 3,00 metros
COCINA, PIEZAS NO HABITABLES, ESCALERAS Y PARAMENTOS CIEGOS	1/5 H y 3,00 metros

b) La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas.

c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

2. Ante la necesidad de instalar ascensores en patios de parcela de edificaciones existentes, las luces rectas podrán reducirse a dos (2) metros siempre que la superficie del patio no resulte inferior a los nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 253. Dimensión de los patios de parcela

Los patios de luces abiertos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La relación de forma deberá ser de F mayor o igual a uno con cinco (1,5) P, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma.

b) La profundidad (P) en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

c) El frente mínimo (F) no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Artículo 254. Accesos a los patios.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 255. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 256. Cubrición de patios.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a dos tercios (2/3) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

Artículo 257. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO IV

Condiciones de Estética

Artículo 258. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas. De igual forma serán de aplicación las normas contenidas en el Título Noveno siguiente sobre protección del paisaje urbano.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 259. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica

al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. No se emplearán en la construcción 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.

5. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

6. 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. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente.

Artículo 260. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. No se emplearán en la construcción 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.

5. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

6. 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. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente.

Artículo 261. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

5. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Artículo 262. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que esta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Artículo 263. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 264. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 265. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La terminación de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá

el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Artículo 266. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

Artículo 267. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

Artículo 268. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

Artículo 269. Portadas, escaparates y elementos decorativos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 270. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo 268.

Artículo 271. Muestras.

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En edificios exclusivamente con usos industriales y terciarios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca, y siempre que estén ejecutados con letra suelta. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

Artículo 272. Banderines.

Son los anuncios perpendiculares al plano de fachada, tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de estas una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con usos industriales y terciarios podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Artículo 273. Rótulos luminosos.

Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 274. Cerramiento de solares y terrenos.

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

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial salvo en aquellos casos en que, y a juicio de los servicios técnicos municipales, la anchura del acerado posibilite la ocupación con estos cerramientos de, como máximo, treinta (30) centímetros sobre el acerado. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3)

meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

Artículo 275. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada.

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

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfnas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

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

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

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

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

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 276. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

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

2. Si pasado un (1) mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 277. Tratamiento de los espacios libres.

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura máxima de dos (2) metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación o licencia de apertura de actividad.

Artículo 278. Publicidad en carreteras.

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Solo se autorizarán los siguientes carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores. Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Solo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 279 Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 280. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie íntegramente. De igual modo, se diseñarán los itinerarios libres para aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y salvamento.

TÍTULO VIII**NORMAS DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Artículo 281. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II**Proyectos y ejecución de la Obra Urbanizadora****Artículo 282. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición

geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 283. Contenido de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización que han de incluirse en el Proyecto de Urbanización son, conforme a los arts 98 y 113 LOUA:

a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 284. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en el artículo 2 del Título II, en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

Artículo 285. Documentación del Proyecto de Urbanización o de obras.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se

expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- a) Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
- c) Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de Precios.
- f) Presupuesto.
- g) Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que el equipo técnico del Ayuntamiento establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1.º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

4. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.

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

6. Los Proyectos de Urbanización 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 las dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- a) Contaminación y erosión del suelo.
- b) Cambios en la geomorfología y topografía.
- c) Alteración del paisaje.
- d) Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- e) Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- f) Generación de vertidos.

7. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

8. 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.

9. 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

10. Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión

Artículo 286. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Quesada

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación 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. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 287. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

d) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal 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.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general

todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 288. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPÍTULO III

La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 289. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y aterrazamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie que se va a plantar, de modo que su secuencia proporcione la mayor sombra posible; el número a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantar aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario por el Ayuntamiento, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no solo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

4. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:

- a) Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24 cm.
- b) Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.

5. Los árboles serán preferentemente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Se primarán la implantación de especies autóctonas.

6. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

7. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech- line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

Artículo 290. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, ajustándose en su caso a los criterios establecidos para los ámbitos incluidos en el Catálogo de Espacios Públicos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92, de 5 de marzo.

4. Las vías de circulación y Acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésima (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

Artículo 291. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

CAPÍTULO IV

Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 292. El Dimensionamiento y trazado de Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 293. Red de Abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 200 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

6. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

7. Las diferentes redes e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

8. Objetivo un mínimo de reducción del 10% anual. Además, se sugiere la creación de un sistema de información para detección de fugas en las redes de suministro debiendo realizarse en los primeros 5 años de vigencia del Plan.

9. Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.

10. Se aconseja fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.

11. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.

Artículo 294. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo de 300 mm; los materiales a utilizar serán el PVC doble pared y hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80 m; el Hormigón armado para secciones iguales o en las actuaciones dentro del Casco Histórico.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

9. Se aconseja que en los tramos ya existentes que lo permitan se intente modificar la red de saneamiento para que sea separativa.

10. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.

11. Las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas que se ubiquen en suelo no urbanizable y las viviendas agrarias aisladas deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de los vertidos.

Artículo 295. Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Publico del Servicio de Alumbrado Publico del Ayuntamiento de Quesada.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Publico para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

6. Dentro del suelo urbano consolidado, deberán renovarse todas las instalaciones existentes cuya vida útil sea superior a los 25 años. Asimismo, todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

7. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

8. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

9. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

Artículo 296. Red de Gas Natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Artículo 297. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las

características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Artículo 298. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

5. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

6. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

Artículo 299. Infraestructuras de Telecomunicaciones.

La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Artículo 300. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

TÍTULO IX**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Artículo 301. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para regular, afrontar la protección y mejora de los valores 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. 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 se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos. tal como establece el apartado 3 del artículo 40 de la Ley GICA.

4. La normativa ambiental que se reproduce en el documento de Normas Urbanísticas es la actualmente vigente, pero se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir.

Artículo 302. Legislación de aplicación.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, y que vino a sustituir a la anterior Ley 7/1994, así como la siguiente normativa:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, modificado por el Decreto 94/2003, de 8 de abril).

- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).

- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996).

- Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre).

- Reglamento sobre la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 6/2012).

- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- Real Decreto-Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyecto.

- Real Decreto 1367/2.007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para suelos Contaminados.

- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
 - Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el Régimen del Comercio de Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero.
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
 - La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.
 - Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
 - La Ley 6/2001, de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Real Decreto-Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Ley 38/1995, de 12 de diciembre, sobre el derecho de acceso a la información en materia de medio ambiente.
 - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
 - Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
 - La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
 - Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Ambiente Atmosférico.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Artículo 303. 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) Los sistemas de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, 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 sistemas de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplan.

c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá 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.

e) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades que se van 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 lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire.

f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, 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 industriales 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.

g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

h) 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.

i) La reserva de suelo para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanísticos en los términos previstos en los planes directrices de gestión de residuos urbanos. Uno de los objetivos del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía, es la dotación de todos los municipios de más de 5.000 habitantes de puntos limpios fijos antes de 2019, completándose la infraestructura con las instalaciones móviles para municipios de menor tamaño.

2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

3. 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.

CAPÍTULO II

Condiciones de Protección Ambiental

Artículo 304. Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Residuos urbanos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Calidad ambiental del suelo.
- Contaminación lumínica.
- Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.

- Y demás establecidas en el articulado de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza.

- La normativa ambiental que se reproduce en el documento del PGOU es la actualmente vigente, pero además se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir.

Artículo 305. Residuos urbanos.

1. Quedarán regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.

2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento (Vertido y Depuración).

3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

a) Las tierras, escombros, residuos urbanos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.

b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

c) El productor (promotor) se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD's con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D. anterior, además de cumplir con el resto de obligaciones del art. 4.

d) El poseedor (contratista) deberá presentar a la propiedad un plan con las obligaciones que le incumban en relación con los RCD's que se vayan a producir en la obra y en particular con las recogidas en el art. 4.1 y 5.

e) De estas obligaciones se excluye a los productores y poseedores de RCD's en obras menores de construcción y reparación domiciliaria, habida cuenta de que tienen la consideración de residuo urbano y por tanto de competencia municipal.

4. En cuanto a vertederos y puntos de vertido RCD's incontrolados a la entrada en vigor del presente PGOU deberán de ser clausurados de acuerdo con el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, con las consideraciones del artículo 14.1 y 14.2 (Clausura y mantenimiento posclausura), con las consideraciones siguientes:

a) Solo se podrá considerar definitivamente clausurado después de que la autoridad competente (Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, en adelante CMA), haya realizado una inspección final in situ así como la evaluación correspondiente de los informes y comunique la aprobación de la clausura afectada, sin que disminuya la responsabilidad de la entidad explotadora.

b) La entidad explotadora tras la clausura será la responsable de su mantenimiento y vigilancia, durante un plazo fijado por la CMA que en ningún caso podrá ser inferior a treinta años.

c) La entidad explotadora notificará a la CMA todo efecto negativo para el medio ambiente manifestado durante el control de la fase de vigilancia posclausura y acatará las decisiones de la CMA, sobre la naturaleza y calendario de las medidas correctoras que deberían adoptarse.

5. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

6. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

8. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

9. En relación a los Residuos Peligrosos (Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados), las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán comunicarlo a la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente.

10. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado. Las actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar el inicio de su actividad para inscribirse en el Registro de Productores de RP's.

11. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de residuos urbanos existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:

a) Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.

b) Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

c) Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.

d) Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

Artículo 306. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas, (Real Decreto-Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización 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 (citada ex profeso en el párrafo anterior) y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial autonómica y municipal aplicables, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse 10 cm en el fondo para depósito de cienos y 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se

demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f) 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 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado «in situ» y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

5. Durante las fases constructivas 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, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989. 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. Asimismo, 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.

6. 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 efluentes a depuración previa.

7. Las balsas de decantación de efluentes de las almazaras tanto de agua limpia como de productos de las mismas se situarán lo suficientemente alejadas de los núcleos de población para no producir molestias y a la distancia de cauces públicos y acuíferos que marque la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 307. Vertidos gaseosos.

1. Quedará regulado por la Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

2. Corresponde a la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en el anexo primero, estableciéndose además la figura de la autorización ambiental unificada como la autorización de la administración competente respecto de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, las condiciones de funcionamiento de sus focos, así como el régimen de vigilancia y control de los mismos. Dichas condiciones tendrán en cuenta las mejores técnicas disponibles, las normas de calidad del aire y los límites de emisión fijados reglamentariamente, estableciéndose condiciones de emisión más rigurosas cuando el cumplimiento de los objetivos medioambientales así lo requiera.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente (Ley 34/2007, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera).

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera se definen en el artículo 13 de esta ley (Ley 34/2007), así como la tramitación y obligaciones administrativas y/o técnicas a cumplir, estableciéndose los valores límite de emisión de distintas sustancias en el Anexo I, de la misma.

Artículo 308. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Quedará regulada por 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 por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

2. Queda regulado en la actualidad por el 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, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, el cual aparece como consecuencia de la adaptación de la normativa tanto autonómica como estatal en materia acústica.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

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. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

6. En materia de ruido, la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía establecen que las áreas de sensibilidad acústica serán determinadas por los ayuntamientos en atención al uso predominante del suelo.

7. En los planeamientos se establecerán los niveles sonoros en función de lo establecido en el Decreto 6/2012 del 17 de enero, Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía, los límites de niveles sonoros aplicables, la clasificación de las áreas de sensibilidad acústica, así como los plazos y el procedimiento a seguir. El documento deberá tener en cuenta las previsiones contenidas en este reglamento de ruidos, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica «y» la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos legalmente.

8. Por ello, la documentación deberá contener en la normativa urbanística y en la cartografía de ordenación, las áreas de sensibilidad acústica a escala adecuada, atendiendo al uso predominante del suelo.

9. Se establecerán los límites de niveles sonoros de acuerdo con la tabla 3 del Anexo 1 del Decreto 1367/2007.

10. Se hará referencia a los límites mínimos de aislamiento acústico y a las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones Reguladas en el Título 111 Normas de Calidad Acústica.

11. Al igual que se regula la actuación del ayuntamiento en materia de ruido se podrá hacerse referencia a las obligaciones de los titulares de las diferentes actividades, en

función de lo establecido en el Decreto 6/2012, del 17 de enero, Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía.

12. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado. En este sentido, el aislamiento acústico de las edificaciones, deberá ser tal que se cumplan lo indicado en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

13. En las nuevas edificaciones, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites definidos en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía (Decreto 6/2012, de 17 de enero), en función del área de sensibilidad acústica.

14. En la siguiente tabla se adjunta la clasificación acústica de cada uno de los espacios definidos en el plan general.

A: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

B: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

C: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

D: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.

E: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.

F: Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

G: Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Zonificación Acústica. REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre.		
Suelo Urbano consolidado		A
Suelo Urbano no consolidado		
Área de Reparto 1	U.E. - 1	A
	U.E. - 2	A
	U.E. - 3	A
	U.E. - 4	A
Area de Reparto 5	U.E. - 5	A
Area de Reparto 8	U.E. - 6	A
Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado		
Área de Reparto 2	S.U.S. - 1	A
	S.U.S. - 2	A
	S.U.S. - 3	A
Area de Reparto 3	S.U.S. - 4	A
	S.U.S. - 5	
	S.U.S. - 6	A
	S.U.S. - 7	
Area de Reparto 6	S.U.S. - 12	A
Area de Reparto 7	S.U.O. - 1	A
Suelo Urbanizable Sectorizado (Industrial)		
Área de Reparto 4	S.U.S. - 8	B
Área de Reparto 5	S.U.S. - 9	B
	S.U.S. - 10	B
	S.U.S. - 11	B

00178630

Artículo 309. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas en el CTE-SI y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Artículo 310. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. 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.

Artículo 310.A. Calidad Ambiental del Suelo.

1. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo 1 del Real Decreto 9/2005, están obligados a remitir a la Consejería de Medio Ambiente, en un plazo de dos años, un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II. Igual ocurre para las empresas que produzcan, manejen o almacenen más de 10 toneladas al año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas, clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas y aquellas cuyo almacenamiento de combustible para uso propio, tenga un consumo anual superior a 300.000 litros con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que propongan un cambio de uso.

3. Se solicitará por el Ayuntamiento el informe de situación realizado por el propietario del suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante tal y como se establece el art. 3.5 (al solicitar una licencia para actividad diferente o suponga un cambio de uso del suelo), del 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. El contenido mínimo del estudio de situación a presentar por los titulares de los terrenos afectados se consultará con la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente.

Artículo 310.B. Limitaciones por contaminación lumínica.

1. La ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece en la Sección 3.ª Contaminación Lumínica, en su artículo 64.2 y 64.3, que corresponde a los municipios establecer las áreas lumínicas E3 y E4 dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo y que se determinará el proceso a través de Reglamento que, hasta la fecha, no ha sido aprobado. En el momento en que así sea será de aplicación.

2. Por otro lado serán de obligado cumplimiento el artículo 65. Limitaciones a parámetros luminosos, y el artículo artículo 66. Restricciones de uso, recogidos en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

3. Se estará a lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética de instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

4. Se aplicará el artículo 65 y 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio:

Artículo 65. Limitaciones a parámetros luminosos

1. Los límites del flujo hemisférico superior instalado en las áreas establecidas en el artículo 63, así como los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado, serán establecidos reglamentariamente.

2. Los municipios podrán modificar las limitaciones a los parámetros luminosos establecidos reglamentariamente en función de las necesidades concretas de su territorio, siempre y cuando las modificaciones impliquen una mayor protección de la oscuridad natural del cielo. Así mismo podrán establecer un menor nivel de protección por causas debidamente justificadas de seguridad.

Artículo 66 Restricciones de uso.

1. No se permite con carácter general:

a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

b) La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.

c) El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.

d) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

e) La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:

a) Por motivos de seguridad ciudadana.

b) Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.

c) Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.

d) Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.

e) Para otros usos del alumbrado de especial interés.

Artículo 310.C. Limitaciones por contaminación Atmosférica.

1. El ayuntamiento ostentará las competencias municipales en materia de vigilancia, seguimiento y control de la contaminación atmosférica de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.3 y Capítulo VI de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y protección de la atmósfera y la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (artículos 307 y 308 del documento de planeamiento).

2. Están sujetas a las prescripciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y protección de la atmósfera todas las fuentes de los contaminantes relacionados en el anexo I correspondientes a las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera enumeradas en el Anexo IV ya sean de titularidad pública o privada.

3. Por otro lado según el artículo 56 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental Autorización de emisiones a la atmósfera. Se someten a autorización de emisión a la atmósfera las instalaciones que emitan contaminantes que estén sujetos a cuotas de emisión en cumplimiento de las obligaciones comunitarias e internacionales asumidas por el Estado español, en especial, la emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, se somete a autorización de emisiones a la atmósfera la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones no sometidas a autorización ambiental integrada o a autorización ambiental unificada, en las que se desarrollen algunas de las actividades incluidas en el catálogo recogido Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades

potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

4. En relación con las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras, además de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se tendrá en cuenta el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en concreto al capítulo III sobre autorización de emisiones a la atmósfera.

5. Los valores máximos aceptables de la relación de contaminantes atmosféricos se encuentran reflejados en el artículo 4 de Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, derogado por el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

6. Asimismo la normativa podrá establecer la norma para poder, en caso de superación de estos niveles, elaborar planes de mejora de la calidad del aire del municipio, paralizar temporalmente la emisión de licencias y/o autorizaciones de actividades que emitan los contaminantes que se estén superando, limitación de tráfico por determinadas zonas, etc.

7. Se estará a lo dispuesto en los objetivos de calidad del Real Decreto 102/2011, de 28 de enero relativo a la mejora de la calidad del aire.

8. Se estará a lo dispuesto en las posibles actualizaciones normativas que sean de aplicación durante la vigencia del PGOU.

9. La administración competente para adoptar las medidas necesarias para garantizar que las concentraciones de los contaminantes regulados no superen los objetivos de calidad del aire y para la reducción de dichas concentraciones, así como las medidas de urgencia para que las concentraciones de los contaminantes regulados vuelvan a situarse por debajo de los umbrales de alerta y comunicarán la información correspondiente al público en caso de superación de estos. En particular, aprobarán los planes de mejora de calidad del aire definidos en el artículo 24.1 y 24.6 y los planes de acción a corto plazo señalados en el artículo 25 del Real Decreto 102/2011, de 28 de enero.

Artículo 310.D. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.

1. Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Artículo 311. 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 312. 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 una 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 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 aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.

e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

f) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. 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 de diseño arquitectónico:

a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo 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.

c) 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.

d) 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.

3. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

4. En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.

5. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los de nueva planta como en los ya existentes.

6. A instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

7. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la energía solar).

8. Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

9. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la

posible acumulación 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.

10. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.

11. Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales municipales, priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.

12. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.

13. Al objeto de favorecer la movilidad en transporte no motorizado, el Plan deberá establecer una red de vías para bicicletas que permita la comunicación por este medio entre los distintos ámbitos del término municipal, de acuerdo a los principios del Plan Andaluz de Medio Ambiente de potenciar los viarios verdes para transporte no motorizado.

14. El Plan General contempla y asegura la conectividad y accesibilidad de todos los suelos urbanos y urbanizables al transporte público, al objeto de favorecer el establecimiento de una alternativa al transporte privado por carretera para los trayectos de ámbito municipal.

15. Se debe posibilitar el desarrollo de una ciudad más habitable, que se estructure alrededor de un sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público donde se realicen múltiples funciones como indicadoras de calidad de vida.

Artículo 313. 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 o 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.

Artículo. 313.B Medidas específicas para colaborar con la lucha contra el cambio climático.

A. MEJORA CALIDAD DEL AIRE.

1. Mediante la creación de un sistema integral de vigilancia, predicción e información. Debido a la escasa magnitud en cuanto a superficie de desarrollo objeto de estudio, lo que proponemos es que con una frecuencia anual se tomen medidas de la calidad del aire con una unidad móvil para estudiar medidas en caso de superar los límites máximos permitidos.

2. Determinar los principales problemas de contaminación

- Por un lado los generados por el transporte, cuyas medidas de mejora se plantean en el punto D.
- Los generados por el funcionamiento y diseño de las edificaciones: Medidas descritas en el punto
- Generados por la mala Gestión de residuos: Medidas concretadas en el punto B

3. Realización de Planes de Mejora

En el momento en que los valores de calidad del aire fueran muy superiores a los permitidos se redactarán Planes de Mejora con un estudio de lo que pueda estar fallando o no se esté empleando de forma correcta y cuyas conclusiones se pondrán en conocimiento de los usuarios de la zona para su puesta en funcionamiento.

B. GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

La opción más efectiva para la mitigación en la Gestión de Residuos es la reducción de los mismos, seguida por la reutilización y el reciclado y la recuperación energética.

1. Alternativas de reciclaje.

Es necesario conseguir entre todos que los desechos que producimos en nuestros hogares y centros de trabajo sean los menores posibles y que sean gestionados de la forma más adecuada. Por lo tanto se garantizará en esta zona lo siguiente:

- Garantizar la separación de los distintos materiales (vidrio, papel, aceite, plástico, materia orgánica...) colocando contenedores específicos junto a la parcela de equipamiento y señalando la situación de los puntos limpios más próximos a la zona para entregar materiales como tóneres, CDs, móviles o electrodomésticos, entre otros.

- Compostaje: El compostaje es una opción con bajo impacto sobre el cambio climático para la gestión de los residuos. El compostaje consiste en transformar los residuos orgánicos de la cocina y del jardín en abono. El compostaje doméstico consiste en desarrollar este proceso en cada una de las viviendas. Se facilitará información de esta alternativa a la población y se realizarán talleres escolares para el uso de esta alternativa.

- Buen uso del embalaje: Escoger productos con poco envase: una botella de 1,5 litros genera menos residuos que tres de medio litro. Uso de bolsas reutilizables. Se puede evitar la emisión de 1.100 kilos de CO₂ si se reduce la basura un 10 por ciento. Se le exigirá a todas las empresas que se instalen el uso de este tipo de embalajes.

C. DISEÑO EN EDIFICACIONES**Urbanismo.**

El urbanismo extensivo que se está desarrollando en nuestro país plantea problemas de aumento del uso de recursos por vivienda, incluyendo agua, energía y mayores necesidades de transporte, por lo que genera impactos en sinergia con otros sectores. Dentro del espacio urbano, las zonas que pueden verse más directamente afectadas por los cambios climáticos son las llamadas zonas verdes en general. En nuestro caso contamos con una superficie de sector de 123.264 m², de los cuales se destinarán 8.400 m² exclusivamente a zonas verdes, por lo que esta gran bolsa de suelo, sumada a la vegetación que se implanta a lo largo del viario forman una gran bolsa de vegetación que mitigará con seguridad las emisiones de CO₂ que se produzcan.

De igual forma en los distintos equipamientos se exigirá el diseño de zonas verdes que sumen superficie a dicha bolsa de vegetación, evaluando las nuevas necesidades de las especies y variedades vegetales bajo distintos escenarios de cambio climático.

Edificaciones.

Edificaciones: En la edificación, la repercusión de los cambios climáticos conlleva nuevas necesidades para atender los aspectos de habitabilidad de los edificios, que requieren instalaciones de climatización y ventilación que, a su vez, repercuten sobre el microclima de la localidad. Entre las medidas, actividades y líneas de trabajo para la evaluación de los impactos, vulnerabilidad y adaptación que pueden llevarse a cabo pueden señalarse los siguientes:

1. Aplicación del Código Técnico de la Edificación: (artículo 15 del CTE):

- El ahorro energético consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.

- Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados sigue «DB HE Ahorro de energía» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y

la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía.

Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética:

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Exigencia básica HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas:

1. Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

Exigencia básica HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación: Los edificios dispondrán de instalación de iluminaciones adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria:

En los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca según el CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica:

En los edificios que así se establezca según el CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

- La aplicación de los procedimientos de este DB se llevará a cabo de acuerdo con las condiciones particulares que en el mismo se establecen y con las condiciones generales para el cumplimiento del CTE, las condiciones del proyecto, las condiciones en la ejecución de las obras y las condiciones del edificio que figuran en los artículos 5, 6, 7 y 8 respectivamente de la parte I del CTE.

- Como punto final en este apartado se recomienda la aplicación de la Arquitectura Bioclimática en el diseño y construcción de la edificación.

Esta arquitectura tiene en cuenta el clima y las condiciones del entorno para ayudar a conseguir el confort térmico interior. Juega exclusivamente con el diseño y los elementos arquitectónicos, sin utilizar sistemas mecánicos, que son considerados más bien como sistemas de apoyo.

1. Buen uso de las instalaciones:

Vigilar el estado de las maquinarias.

El empleo de maquinarias en mal estado o muy antiguas es en muchos casos una fuente de consumo alto. Cambiar estas por otras con sistemas de ahorro energético puede ser una gran inversión a largo plazo.

Ajustar el termostato.

La oscilación de dos grados centígrados en invierno y en verano ahorra más de 600 kilos de dióxido de carbono en un solo año. Bajar la temperatura un grado puede reducir la factura de la calefacción entre un 5 y un 10 por ciento. Ventilar abriendo las ventanas unos minutos. Si dejas una pequeña abertura todo el día, la energía necesaria para mantener el interior caliente durante seis meses de frío será de casi una tonelada de emisiones de CO₂.

Adquisición y uso responsable de los electrodomésticos.

A la hora de adquirir un electrodoméstico es importante conocer su grado de eficiencia energética ya que pueden existir grandes diferencias para unas prestaciones similares. Pregunta por su categoría energética: la mejor, la A; la peor, la G.

Ahorro de agua.

En la ducha se consume aproximadamente una cuarta parte del agua y energía que se necesita para un baño. Así reducimos el consumo de agua: cerrando el grifo cuando no es estrictamente necesario, reparando las fugas de grifos y cisternas, utilizando cabezales de ducha de bajo consumo o reductores de caudal.

D. ALTERNATIVAS DE MOVILIDAD

1. Uso del transporte público.

El transporte público tiene una huella de carbono inferior a la movilidad en vehículo privado, por lo que siempre es la opción más sostenible

2. Compartir coche.

En los casos en las que el transporte público no puede responder a nuestras necesidades u horarios sería posible plantear la alternativa de compartir coche, lo que permitirá un considerable ahorro económico y contribuirá a reducir el número de vehículos que circula en esta zona y en los trayectos

Bruselas también recomienda no correr con el coche: gastarás menos gasolina y emitirás menos CO₂. Ir a más de 120 kilómetros por hora aumenta un 30 por ciento el consumo de combustible, frente a una velocidad de 80 kilómetros por hora. La situación del sector próxima a los núcleos de población facilita la futura existencia de una línea urbana de transporte público.

3. Revisar los neumáticos

Si la presión de tus neumáticos baja 0,5 bares, tu coche consumirá un 2,5 por ciento más de combustible y, por tanto, liberará un 2,5 por ciento más de CO₂. El ahorro de cuatro litros de gasolina evita la emisión de seis kilos de dióxido de carbono.

4. Uso de la bicicleta.

En el Proyecto de urbanización del sector y en la medida de lo posible se tendrá en cuenta un diseño de carril bici compatible con la urbanización ya existente.

E. COMUNICACIÓN, FORMACIÓN Y CONCIENCIACIÓN

1. Elaboración de materiales divulgativos (CDs, folletos...)
2. Distribución a sectores interesados de materiales considerados de interés para mejorar la información y sensibilización. En nuestro sector se llevaría a cabo una campaña escolar de concienciación entre la población escolar.
3. Difusión de foros, encuentros y seminarios
4. Atención a consultas y peticiones

CAPÍTULO III**Protección del Suelo, de los Recursos Hidrológicos, de la Vegetación y de la Fauna****Sección Primera. Protección del Suelo****Artículo 314. Actividades extractivas y vertidos.**

1. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
2. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
3. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Sección Segunda. Protección de Recursos Hidrológicos**Artículo 315. Cauces, riberas y márgenes.**

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación 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.
3. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados. En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos solo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

Artículo 316. Protección de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto-Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se

modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y a las determinaciones contenidas en esta Sección.

2. En las zonas de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones a los usos comunes especiales legalmente previstos en la Sección 2.ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio público hidráulico.

3. Las márgenes de las riberas están sujetas, 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 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

5. En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines, recogidos en la legislación de aguas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a dichos fines en el artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio público hidráulico.

b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c) A falta de delimitación de la zona de policía se establecerá una banda de 100 metros de anchura contados a partir del cauce. En esta ordenación urbanística de los terrenos, artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el reglamento de Dominio público hidráulico, se deberá de indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación del dominio público hidráulico.

d) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

6. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

7. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

8. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a

terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

9. Los movimientos de tierras deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

10. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

11. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurran en por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.

12. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados. En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación el dominio público hidráulico. Estos últimos solo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

Artículo 317. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, 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. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, 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 tal efecto, se entiende como 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 período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 318. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. 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 abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, solo 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.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

8. El término municipal de Quesada se encuentra sobre los acuíferos de Sierra de Cazorla, Aluvial del Guadalquivir-curso alto, Quesada CAstril, El Mencal y Guadahortuna-Larva, dicha delimitación de masas de aguas subterráneas, además de varias zonas de salvaguarda y de perímetros de calidad y cantidad, se recogen en los planos de niveles de protección.

Artículo 319. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad 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.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

Sección Tercera. Protección de la Vegetación**Artículo 320. Normas cautelares.**

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una

parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Artículo 321. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales que se desarrollen contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas objeto de desarrollo.

3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2003, queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Artículo 322. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Artículo 323. Tala y poda de la vegetación.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

Artículo 324. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, solo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. a necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

CAPÍTULO IV

Protección de los Recursos Paisajísticos

Sección Primera. Aplicación y Principios Generales

Artículo 325 Aplicación.

Las presentes normas para el tratamiento de los recursos paisajísticos del Municipio de Quesada, desarrollado en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana de Quesada, se establecen como marco de referencia en materia de ordenación y gestión del paisaje municipal y especialmente en las materias relacionadas con las actuaciones sometidas a licencia urbanística.

Artículo 326. Principios generales.

Como régimen jurídico básico en materia de ordenación y gestión del paisaje se establecen los siguientes principios generales:

1. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio de Quesada a disfrutar del paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.

2. En relación con este derecho colectivo al paisaje, tanto las instituciones públicas como las diferentes personas físicas y jurídicas que vivan o desarrollen su actividad en el municipio de Quesada tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.

3. El Ayuntamiento de Quesada, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del citado derecho al paisaje, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.

4. En lo sucesivo, todos aquellos textos encargados de regular las competencias municipales en ámbitos que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticos recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.

Sección Segunda. Configuradores del Paisaje

Artículo 327. Configuradores principales del paisaje.

a) A efectos de protección y gestión del paisaje, poseen la consideración de configuradores principales del paisaje urbano aquellos elementos y espacios de Quesada que tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, incidiendo su nivel de calidad y estado de conservación, de manera muy significativa, en la imagen de conjunto de la ciudad y en la apreciación que de ella se hace desde los distintos recorridos y perspectivas existentes.

b) Los configuradores principales se clasifican en las siguientes categorías básicas:

a. Espacios libres públicos: Se incluyen dentro de esta categoría, por un lado, los espacios que conforman el viario de la ciudad. Por otro lado, se integran también dentro de esta categoría las distintas áreas estanciales y espacios verdes existentes en la localidad, tales como plazas, jardines, paseos, zonas ajardinadas y parques urbanos.

b. Edificaciones.

Artículo 328. Criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos.

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del término municipal de Quesada, los proyectos encargados de su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

a) Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.

b) Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.

c) Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.

d) Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfotipológicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.

e) Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

Artículo 329. Criterios básicos de intervención en las edificaciones.

Con el objeto de potenciar la calidad escénica y paisajística de las edificaciones de la localidad de Quesada, se establecen los siguientes criterios básicos de intervención:

a) De conservación y ornato.

b) Mantenimiento de la composición arquitectónica.

c) Control de las alteraciones o modificaciones de las características formales de las edificaciones.

d) Integración paisajística adecuada de las instalaciones y elementos admisibles en las edificaciones.

Artículo 330. Componentes secundarios del paisaje.

1. Tendrán la consideración de componentes secundarios del paisaje todas aquellas construcciones, instalaciones y elementos que prestan algún tipo de servicio a los configuradores principales del paisaje y que, aunque no tienen la misma capacidad que los citados configuradores a la hora de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos

del municipio, pueden incidir de manera significativa en la apreciación paisajística de determinados sectores, itinerarios o perspectivas.

2. A los efectos de protección y gestión del paisaje en el término municipal de Quesada, los componentes secundarios del paisaje se agruparán en las siguientes categorías:

- a) Construcciones auxiliares en espacios libres de parcela.
- b) Cerramientos de parcelas y solares.
- c) Elementos auxiliares de las edificaciones.
- d) Elementos informativos y publicitarios.
- e) Instalaciones pertenecientes a redes de radiotelecomunicación.
- f) Instalaciones y elementos provisionales o desmontables en espacios libres.

Artículo 331. Construcciones auxiliares en espacios libres de parcela.

1. Se incluyen dentro de esta categoría todas aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.

2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:

3. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

4. Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.

5. Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos más frecuentados. En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.

6. Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.

7. Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.

8. En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

Artículo 332. Cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

Artículo 333. Elementos auxiliares de las edificaciones.

1. La categoría de elementos auxiliares de las edificaciones hace referencia a todos aquellos elementos que se relacionan a continuación:

- a) Elementos auxiliares de protección no integrados en huecos o con vuelo.
- b) Elementos sobre cubiertas, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, toldos u otras instalaciones de protección solar., estructuras desmontables para el cobijo de personas u objetos y depósitos situados sobre cubierta.
- c) Cableado y canalizaciones vistas:
- d) Instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de televisión y radiodifusión sonoras y estaciones de radioaficionados, acondicionadores de aire e instalaciones para la captación de energía solar.

2. Criterios básicos de intervención:

- a) Utilización de tecnologías o fórmulas técnicas que mejor compatibilicen la prestación de los servicios básicos con el mantenimiento de las condiciones paisajísticas de la edificación y su entorno. Las tecnologías utilizadas deberán justificar dicha compatibilidad en términos de tamaño, volumen, número de elementos.
- b) Consideración de las medidas de integración desde la fase de proyecto.
- c) Utilización de instalaciones comunitarias o compartidas, salvo que la adopción de otra solución permita una mejor integración paisajística.

d) Búsqueda de los emplazamientos menos impactantes desde un punto de vista escénico (espacios y fachadas interiores).

Artículo 334. Soportes informativos y publicitarios.

1. Se considerarán soportes informativos y publicitarios todas aquellas instalaciones o fórmulas cuyo fin es la difusión de mensajes destinados a promover la contratación o el conocimiento público de bienes, servicios, derechos y obligaciones, o a proporcionar información relevante sobre determinados eventos, ámbitos o elementos de interés.

2. Criterios básicos para las distintas finalidades informativas.

I. De ordenación y gestión de la publicidad

- a) En las actuaciones, soportes e instalaciones destinadas a la publicidad primará el principio de contención, evitándose la proliferación masiva e incontrolada de elementos y soportes publicitarios.
- b) Se favorecerá la regulación zonal en la implantación de la publicidad, fomentando la realización de planes zonales o de barrio en los que se establezcan localizaciones preferentes.
- c) Se fomentará la utilización de soportes compartidos que alberguen otros usos frente a soportes exclusivamente de carácter publicitario.
- d) Se extremará el control de las formas encubiertas de publicidad, otorgándole al patrocinio un tratamiento específico.
- e) Se potenciará la ampliación de las zonas de respeto o control paisajístico de la publicidad en los espacios singulares de la ciudad.

II. De ordenación y gestión de la promoción inmobiliaria.

- a) El control de la proliferación o reiteración de los mensajes promocionales.

- b) La necesidad de implantar los soportes o modalidades menos impactantes en cada una de las situaciones o fases constructivas.
- III. De ordenación y gestión del patrocinio.
- a) Se regulará el patrocinio indiscriminado, orientándose dichas actividades hacia prácticas de mayor interés público.
- b) Se fomentará la búsqueda de soportes y modalidades menos impactantes que las actuales en las distintas situaciones en las que el patrocinio resulte admisible.
- IV. De ordenación y gestión de la identificación.
- a) Deberá primar el principio de contención en cuanto a su tamaño y emplazamiento. Como norma general, se aplicará la fórmula de un rótulo por inmueble, oficina o local, salvo casos específicos que requieran otro tratamiento.
- b) Se potenciará la diferenciación de las modalidades y emplazamientos en función de las distintas funciones incluidas dentro de los usos de identificación, estableciendo para cada una de dichas finalidades los soportes y localizaciones que favorezcan una mejor integración paisajística de los elementos informativos.
- c) Se entenderá como localización preferente de los soportes o elementos informativos la planta baja de las edificaciones, salvo en aquellas situaciones en las que sean admisibles elementos identificativos en otros emplazamientos.

Artículo 335. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

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

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

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c) En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, en suelo urbanizable se permiten aéreas en tanto en cuanto se transforma a urbano. La nueva instalación y la sustitución o

ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

d) En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

e) En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.

f) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

g) Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

h) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

i) La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

j) La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

k) Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

l) Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Planes Especiales.

CAPÍTULO V

Normas de Protección de los Bienes Demaniales

Artículo 336. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 337. Protección de las vías pecuarias.

I. La legislación aplicable al conjunto de vías pecuarias que discurren por el término municipal de Quesada es: Ley 3/1995, de 23 de marzo, y Decreto 155/1998, de 21 de julio, de Defensa y Protección de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II. Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero (art. 2 de la ley 3/95) y su naturaleza jurídica se corresponde a un bien de dominio público de las comunidades autónomas.

III. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

IV. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

V. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente.

VI. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

VII. La Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

VIII. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

IX. La separación de los vallados con respecto a los caminos que pudieran estar incluidos en la zona de dominio público pecuario, deberá de mantener como mínimo, según los casos, la anchura suficiente para no afectar a la vía pecuaria según su clasificación.

X. Las vías pecuarias y lugares asociados que se encuentran en el municipio de Quesada son los siguientes:

VÍAS PECUARIAS:

VÍAS PECUARIAS CLASIFICADAS:

nº	Código	Denominación	Longitud aproximada (m)	Anchura legal(m)	Superficie aproximada (m ²)
1	23073001	Cañada Real de la Rambla de la Teja	15.316	37,5	574.350,0
			8.616	75	646.200,0
2	23073002	Cordel de los Arrieros	23.137	37,5	867.637,5
3	23073003	Cordel del Chorro	16.867	37,5	632.512,5
4	23073004	Cordel del Camino Real	4.632	18,75	86.850,0
5	23073005	Vereda del Carasol de la Vega	2.411	20	48.220,0
6	23073006	Vereda de Lacra	6.283	20	125.660,0
7	23073007	Vereda de Cazorla	12.296	20	245.920,0
8	23073008	Vereda del Camino del Chorro	3.303	20	66.060,0
9	23073009	Vereda del Camino del Organero	4.585	10	45.850,0
10	23073010	Vereda de la Presilla	8.443	20	168.860,0
11	23073011	Vereda de Belerda	3.951	20	79.020,0
12	23073012	Colada de Peal de Becerro	5.455	10	54.550,0
Total			115.295		3.641.690,0

Código	Denominación	Situación	Superficie aproximada (m ²)	Disponibilidad real de agua
23085501	Aguadero del Vado de la Adelfa	Cañada Real de la Rambla de la Teja	17.700	Si
23073505	Aguadero del Vado del Zapatero	Cordel de los arrieros	17.700	Si
23073506	Descansadero del Pilón	Cordel de los arrieros	-	
23073507	Aguadero del Vado del Guadiana	Cordel de los arrieros	-	Si
23073508	Abrevadero del chorro	Cordel de los arrieros. Vereda del Camino del Chorro	32.700	si
23073509	Descansadero de Majada Grande	Cordel del Chorro	-	
23073510	Aguadero de la presa de infantes	Vereda del Carasol de la Vega	-	Si
23073513	Aguadero del Pontón del Río Quesada	Vereda de Cazorla	-	si
23073517	Abrevadero de la fuente del Candilejo	Vereda de la Presilla	17.700	Si
23073520	Abrevadero de la Presilla	Vereda de la Presilla	17.700	no

00178630

VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS:

VIA PECUARIA	TRAMO	LONG.MTS	SITUACIÓN ADM.	FECHA APROBACIÓN
CORDEL DEL CAMINO REAL	Mojonera entre los términos municipales de Cabra de Santo Cristo y Quesada, desde el límite de términos de Úbeda, Cabra del Santo Cristo y Quesada situado en el Barranco del Salado, hasta el límite de términos de Cabra del Santo Cristo, Quesada y Larva en las cercanías de la Cuesta de los Yesos.	2631,5	APROBADO	15/06/10 BOJA 2/07/10
CORDEL DEL CAMINO REAL	Mojonera entre los términos municipales de Cabra de Santo Cristo y Quesada, desde el límite de términos de Úbeda, Cabra del Santo Cristo, Quesada y Larva en Barranco Hondo, hasta el solape con el Cordel de los Arrieros junto a la Venta del Pino.	1944	APROBADO	25/05/10 BOJA 21/06/10
CORDEL DEL CHORRO	Desde la "Vereda de la Presilla" y durante un recorrido de 3 kilómetros en dirección sureste.	3000	APROBADO	5/10/06 BOJA 14/11/06
CORDEL DEL CHORRO	Desde el término de Cazorra, hasta la Majada de Aceituno o Caseta del Garbanzar, incluido el "Descansadero de Majada Grande"	10566,23	APROBADO	10/12/07 BOJA 11/01/08
CORDEL DE LOS ARRIEROS	Desde el Cortijo del Plón hasta el cruce con el camino que va hacia el Cortijo de Sotana.	1558,07	APROBADO	20/03/2009 BOJA 17/04/09
VEREDA DE LA PRESILLA	Desde el "Cordel del Chorro" hasta la Fuente del Candilejo, en las proximidades del antiguo Castillo de Tíscar, incluido el "Abrevadero de la Fuente del Candilejo"	2366,97	APROBADO	29/01/07 BOJA 5/03/07

Artículo 338. Servidumbres de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 339. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m.
- En carreteras locales: 150 m.
- En caminos vecinales: 80 m.

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 8/2001, de 12 de julio), y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 340. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 kV 30 m.
- Línea de 220 kV 25 m.
- Línea de 138 kV 20 m.
- Línea de 66 kV 15 m.
- Línea de 45 kV 15 m.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión

TÍTULO X

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 341. Objeto y aplicación de las Normas de Protección.

1. Las Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico del Plan General tienen por objeto los siguientes elementos y ámbitos merecedores de disposiciones que aseguren la conservación de sus valores:

A. Las determinaciones del Plan General y de los instrumentos de desarrollo asumidos y/o previstos para el ámbito del caso histórico de Quesada, pretenden ser un instrumento suficiente para el cumplimiento de las exigencias derivadas de la legislación reguladora del Patrimonio Histórico, a los efectos de su ordenación con fines de protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de que, para algunos sectores, se difiera a planeamiento posterior la ordenación definitiva de las alturas de edificación, así como su catalogación específica.

B. Patrimonio Edificado: La protección del Patrimonio edificado como memoria de la cultura urbana de la ciudad se incorpora al Plan General mediante el establecimiento de niveles de protección para el patrimonio urbano edificado con valores arquitectónicos e históricos suficientes. A tal fin, se constituye el Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Quesada.

C. Espacios urbanos: La protección del espacio urbano como perteneciente al Patrimonio Histórico de la Ciudad se incorpora al marco normativo del Nuevo Plan mediante la identificación de los sistemas espaciales característicos de la ciudad antigua y la asignación de medidas de protección. A tal fin, se constituye el Catálogo de Espacios Urbanos del Plan General de Quesada, que se incorpora como Anexo.

D. Patrimonio Arqueológico: La protección del Patrimonio Arqueológico se incorpora al marco normativo del Nuevo Plan mediante la identificación de áreas de cautela arqueológica en el interior del Casco Histórico, identificación de yacimientos exteriores al Casco Histórico y la asignación de medidas de protección. A tal fin, se constituye el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del Plan General de Quesada, que se incorpora como Anexo.

2. La aplicación de las Normas contenidas en el presente Título se realizará a los inmuebles incluidos en el apartado anterior conforme al alcance que se concreta en cada uno de los Capítulos siguientes.

CAPÍTULO II

Normas de protección del Casco Histórico de Quesada

Sección Primera. Aplicación

Artículo 342. Ámbito del Casco Histórico.

El ámbito de la delimitación del Casco Histórico de Quesada, propuesto por este Plan, es la zona grafiada como ORD-1 en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 343. Normas de aplicación en los edificios o lugares BIC (Bien de Interés Cultural).

1. Actualmente, en Quesada, los edificios o lugares declarados Bien de Interés Cultural son los siguientes:

INMUEBLE (B.I.C.)						
Denominación	Protección	Estado	Tipo de Patrimonio	Tipología	Boletín Oficial	Protección
Muralla urbana (Arco de los santos)	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	A
Castillo de Majuela	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29 junio 1.985	A
Castillo de Tíscar	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29 junio 1.985	A
Torre Castellón de los Sanjuanes	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29 junio 1.985	A
Torre Castellón de Fique	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE 29 junio 1.985	A
Villa romana de Bruñel	BIC	Inscrito	Inmueble	Zona Arqueológica	BOJA nº 38 del 23 mayo 2.005	A
Cueva del Encajero	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cueva de la Hiedra	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cueva Cabrera	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cerro del Vítar I	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cerro del Vítar II	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Abrigo de Mando Vallejo	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Abrigo del Vadillo I	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Abrigo del Vadillo II	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Abrigo del Arroyo de Tíscar I	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Abrigo del Arroyo de Tíscar II	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cueva del Reloj	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Abrigo del Melgar	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cueva del Clarillo	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica
Cueva de la Troje	BIC	Inscrito	Inmueble	Monumento	BOE de 11 dic. 1.985	Arqueológica

Además de los Bienes inscritos encontramos los siguientes inmuebles recogidos en la Base de Datos del Patrimonio de Inmuebles de Andalucía:

Denominación	Núm.	Código	Provincia	Municipio	Caracterización	Nivel de Protección
Iglesia de San Pedro y San Pablo	3	01230730003	Jaén	Quesada	Arquitectónica	P. Integral. N-A
Aguas Calientes	8	01230730011	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Cautelar N-II
El Allozar	9	01230730012	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Barranco Salado	10	01230730013	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Corral de los Quiñones	12	01230730016	Jaén	Quesada	Arqueológica	
Lacra	13	01230730017	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Los Rosales	14	01230730018	Jaén	Quesada	Arqueológica	
El Roto	15	01230730019	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Paseo de Santa María	16	01230730020	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Cautelar N-II
El Voladero	17	01230730021	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Cautelar N-II
Cueva de los Huesos	18	01230730022	Jaén	Quesada	Arqueológica	
El Higueral	20	01230730024	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Cueva de la Cornisa	24	01230730028	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Cautelar N-II
El Retamar	25	01230730029	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Dehesa de los Pelos	26	01230730030	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Almazara el Barranco	27	01230730031	Jaén	Quesada	Etnológica	
Almazara los Rosales	28	01230730032	Jaén	Quesada	Etnológica	
Dolmen de la Sabina	42	01230730046	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Cautelar N-II
El Ejido	43	01230730047	Jaén	Quesada	Arqueológica	P. Preventiva. N-III
Central Hidroeléctrica la Canal	44	01230730049	Jaén	Quesada	Etnológica	P. Estructural N-II
Central Hidroeléctrica Nuestra Señora de Tiscar	45	01230730050	Jaén	Quesada	Arquitectónica	
Jardín Grande o del Huevo		01230730051	Jaén	Quesada	Etnológica	

2. A los inmuebles incluidos en estos ámbitos que han sido declarados Bienes de Interés Cultural, su entorno, o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, les serán de aplicación las normas contenidas en el presente Plan General de modo complementario, y en aquello que no contradiga, a las prescripciones derivadas de las normas y órganos competentes.

Artículo 344. Normas de aplicación en el Casco Histórico con catalogación específica diferida

1. El Plan General prevé la redacción de un Catálogo de Protección de los Bienes Municipales de carácter autónomo, en el cual será de aplicación:

a) De forma general y directa, las determinaciones del presente Plan General, que establece tanto su ordenación urbanística directa y detallada mediante la asignación de usos pormenorizados, alturas, condiciones de edificación, delimitación, en su caso, de áreas de reforma interior, que, debidamente justificadas, se considera necesario ejecutar para una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o eviten los usos degradantes, así como las normas específicas de protección.

b) En materia de catalogación, las determinaciones que se contengan en los Catálogos futuros que se ajustarán a los niveles de protección establecidos en el Capítulo III de este Título.

c) El Catálogo estará legitimado para determinar con carácter definitivo las alturas de todos los inmuebles en el Casco Histórico y aquellos que sean de interés (arquitectónico, ambiental, histórico) fuera del anterior entorno, incorporando obligatoriamente como

documento complementario el Plano de Alturas. Si del estudio pormenorizado para la redacción del Catálogo, se desprende la necesidad de alterar la altura de edificios incluidos en estos ámbitos será obligatoria la redacción de un Plan Especial que contenga las determinaciones de protección y catalogación. En este caso la obligación de redactar el Catálogo será sustituida por la de Plan Especial de Protección. Hasta tanto se apruebe el mencionado catálogo, o en su caso Plan Especial la altura máxima de la edificación permitida en estos ámbitos territoriales será la establecida en los planos de ordenación del Casco Histórico.

d) Hasta el momento de la aprobación definitiva del Catálogo no podrán formularse ni aprobarse los Planes Especiales de Reforma Interior o, en su caso, Estudio de Detalle a los que se remite su ordenación pormenorizada completa o detallada. Estas figuras de establecimiento de la ordenación pormenorizada completa o detallada deberán ajustar las calificaciones pormenorizadas y alturas a los criterios de protección resultantes del Catálogo. En todo caso para la aprobación de estos instrumentos de desarrollo será preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Cultura.

2. Como normas generales de protección tanto en el Casco Histórico como en los entornos señalados en el Plano 1 del Catálogo, así como en las zonas de los Yacimientos arqueológicos grafiados en el Plano de Niveles de Protección señalaremos la siguientes:

a) Obligatoriedad de prospecciones arqueológicas u otro tipo de actividad en los Suelos Urbanizables; suelos Urbanos No Consolidados y Sistemas Generales

b) Incorporación de informes arqueológicos a la documentación exigida para actuaciones, previas a las licencias urbanísticas y con la autorización de la Consejería de Cultura.

Sección Segunda. Otras Normas Generales de Protección del Casco Histórico

Artículo 345. Preferencia de las intervenciones.

El objetivo del Plan General es revitalizar las funciones principales del casco antiguo a partir del valor patrimonial heredado. Por ello, se establece como criterios de actuación preferente en los bienes incluidos en la Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI), la conservación, consolidación, restauración y la rehabilitación, orientadas a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos.

Artículo 346. Criterios para la intervención en el espacio público.

1. Las actuaciones sobre el espacio público deben enfatizar sus cualidades y singularidad atendiendo a los siguientes criterios generales:

a) El espacio público del Casco Histórico debe proyectarse con los mayores niveles de calidad, con los criterios de rigor, identidad y legibilidad. Deberán disponerse los mecanismos adecuados que racionalicen el uso y mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras urbanas. Asimismo se deberá justificar adecuadamente la elección y distribución del mobiliario urbano, señalización, plantaciones vegetales y materiales empleados en el diseño de los mismos.

b) Por sus características tipológicas el espacio público no solo está formado por el suelo de las calles y las plazas sino por los límites que lo determinan, es decir, por su envolvente construida.

c) Las fachadas que conforman el espacio público o aquellas que puedan divisarse desde el mismo, aun teniendo un régimen privado de la propiedad, tienen una condición pública en su límite exterior, debiendo justificarse adecuadamente la composición y elección de los materiales de las fachadas de tal manera que garanticen su incorporación al espacio público de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

2. Los espacios libres situados en un entorno BIC o con valores patrimoniales deberán tratarse de forma que no afecte en ningún momento al BIC próximo, tratando de forma cuidada tanto la definición de elementos que componen dicho espacio como la composición, altura, volumen, materiales... de dichos espacios, debiendo comunicar cualquier intervención al organismo competente.

Artículo 347. Normas de Protección del Paisaje Urbano en el Casco Histórico.

1. Con el objeto de preservar los recursos escénicos de los ámbitos urbanos incluidos en la declaración de Casco Histórico, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:

a) Queda prohibida la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión, así como los tendidos aéreos sobre el viario público y los espacios libres.

b) Dada la importancia identitaria y escénica de esta zona, se establecerán diseños específicos en relación con los elementos que conforman el mobiliario urbano.

c) La localización de infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, exigiéndose las condiciones establecidas en el Título VII, además de todas aquellas medidas mimetización necesarias para evitar su impacto visual.

d) Será obligatoria la sustitución de antenas individuales por otras de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares incluidas dentro del Casco Histórico.

e) Estará prohibida cualquier modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones incluidas dentro de la delimitación del casco urbano.

f) Estará igualmente prohibida la publicidad mediante vallas publicitarias o cualquier otra modalidad en solares sin ocupar o en obras que se localicen dentro de esta zona, salvo la provisional de la propia promoción inmobiliaria mediante carteleras sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar. No se admitirán las banderolas como soporte de promoción inmobiliaria en los solares sin edificar o en obras del Casco Histórico.

g) No se permitirán las instalaciones publicitarias en ninguna de sus modalidades en el interior de los espacios libres de parcela en uso cuando resulten visibles desde el viario público.

h) En relación con los elementos de identificación, solo se permitirán en esta zona los rótulos bandera que identifiquen las farmacias, hoteles, aparcamientos y garajes públicos.

i) Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

j) Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para cualquier intervención en dichos espacios según lo indicado en el artículo 33 de la Ley 14/2007.

Artículo 348. Altura de las dotaciones en la Casco Histórico

La altura máxima en las edificaciones calificadas de equipamiento público en el ámbito del Casco Histórico se ajustará a las siguientes reglas:

1. Si se trata de una edificación catalogada, su altura será la establecida en su ficha del catálogo.

2. La altura de las edificaciones destinadas a equipamiento se ajustará a la establecida por el Plan General para las parcelas colindantes.

No obstante lo anterior, de forma excepcional podrá autorizarse una altura superior justificada en su necesidad como medida para garantizar la funcionalidad del Equipamiento, o en su conveniencia para posibilitar una construcción de alto valor arquitectónico. Esta autorización se llevará a cabo mediante la formulación de un Estudio de Detalle, y en el que se acredite la necesidad y conveniencia de la actuación, su adecuado diálogo con el entorno en el que se localice así como su contribución a la revitalización del Casco Histórico. En todo caso previamente a la aprobación del Estudio de Detalle por la Administración Urbanística Municipal deberá contarse con el informe favorable de la Administración autonómica competente en Protección del Patrimonio

CAPÍTULO III**Normas de Protección del Patrimonio Edificado**

Artículo 349. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplican:

- a) De modo directo a las parcelas y edificios protegidos por el Catálogo de bienes Inmuebles que se grafíen cuando se redacte el catálogo: Protección Casco Urbano de Quesada.
- b) De modo directo, a las parcelas y edificios que se identifiquen en los planos del Casco Histórico
- c) Serán de aplicación prevalente aquellas disposiciones del presente Capítulo que expresamente así lo señalen, derogando de este modo a las determinaciones específicas de aquellos instrumentos en contradicción con su contenido.
- d) Idénticas reglas a las establecidas en el apartado anterior se aplicarán respecto a las disposiciones sobre protección del patrimonio edificado
- e) De modo complementario, para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o inscritos específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 350. El Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Quesada.

Constituirá el Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Quesada, al que pertenecen:

A. En el Casco Histórico:

- a) Los inmuebles que se incluyan en los Catálogos correspondientes a los sectores de la Ciudad Histórica cuya redacción futura se prevé en el presente Plan General.
- b) Los inmuebles que el presente Plan General incorpora directamente su catalogación en el Catálogo Complementario del Casco histórico por presentar valores arquitectónicos contemporáneos e identificados en los Planos de Catalogación y Alturas del Conjunto con el código c/c.

B. En el ámbito exterior al Casco Histórico:

- a) Los inmuebles que el presente Plan General incorpora directamente su catalogación en el Anexo: Catálogo Periférico, por presentar valores históricos o/y arquitectónicos de cualquier época.
- b) Los inmuebles que se cataloguen en aquellos ámbitos respecto a los cuales el presente Plan General requiere la redacción de un Plan Especial, entre cuyos objetivos, se encuentra la protección y catalogación de los inmuebles de interés.

Artículo 351. Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados.

Serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo General del Patrimonio Edificado del Plan General de Quesada las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General.

Artículo 352. Definición de tipologías protegibles.

1. Integran el patrimonio edificado a proteger aquellas tipologías constructivas, de valor histórico, artístico o arquitectónico, representativas de la evolución urbana y de las clases socioeconómicas que han caracterizado la memoria histórica de la ciudad.

a) Arquitectura religiosa: Iglesias, ermitas o conventos, como elementos constitutivos del tejido urbano histórico.

b) Arquitectura defensiva: Murallas, sistemas defensivos que han contribuido a la morfogénesis del espacio urbano.

c) Arquitectura industrial: edificios industriales con valores arquitectónicos o que han sido significativos para la evolución urbana y socioeconómica de la ciudad.

d) Edificios singulares: Otras edificaciones de uso no residencial, como casas consistoriales, etc. así como construcciones vinculadas a la obra pública representativas de actividades que han sido significativas para la funcionalidad y estructuración urbana.

2. Arquitectura Residencial: Se diferencian las siguientes tipologías residenciales del patrimonio arquitectónico de Quesada

a) Casa Señorial: Edificación originariamente unifamiliar, con programa complejo. Responde básicamente a una organización estructural de casa patio, si bien con un carácter singular. Pueden incluir varios patios, apeaderos y compases e incluso huertos y jardines.

b) Casa Patio: Edificación generalmente unifamiliar, la cual se caracteriza por la existencia de un patio, siendo este el núcleo sobre el cual se desarrolla el resto de la edificación, junto con la escalera de acceso a las plantas superiores, estando su situación muy condicionada por el tamaño de las parcelas.

c) Casa de Pisos: Son edificaciones de viviendas plurifamiliares de finales del XIX y principios del XX, caracterizadas por su fachada, la disposición de sus elementos significativos (zaguán, escalera, patios, etc), o por sus alineaciones interiores.

d) Casa de arquitectura popular en suelo no urbanizable tipo cortijo: corresponde a una tipología de vivienda compuesta de varios volúmenes de dos plantas o dos plantas más cámara con predominio de macizo sobre hueco. Huecos pequeños cerrados con rejería y fachadas encaladas o con acabado de piedra vista.

e) Casa de arquitectura popular en suelo urbano Corresponde a viviendas de dos plantas con predominio de macizo sobre hueco de ventanas pequeñas no alineadas y fachadas totalmente encaladas.

En el Catálogo se grafían algunos edificios incluidos dentro de estas tipologías.

Artículo 353. Identificación de elementos catalogados.

1. Dentro de cada tipología, con carácter general, serán protegibles los elementos que la definen, no permitiéndose intervenciones que los eliminen, los distorsionen o rompan las relaciones entre sí, debiendo estar las actuaciones sobre ellos encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación, evitándose las reconstrucciones.

2. Las fichas del Catálogo definirán en todos los edificios con algún nivel de protección, las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cautelas arqueológicas y cualquier otra referencia que se realice sobre la altura, la posibilidad de ampliación, etc.

Artículo 354. Intervenciones sobre edificios catalogados.

Las fichas que regulen las condiciones particulares sobre una parcela o edificio catalogado podrán hacer referencia tanto al alcance de la protección como a los tipos de intervenciones según se trate de edificaciones tradicionales, adosadas entre medianeras y alineadas a vial propias de la arquitectura tradicional del Casco Histórico; o bien, de edificaciones con tipologías o implantaciones urbanas singulares, que se disponen libremente sobre la parcela.

1. Alcance de la protección: El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especificará en las fichas de catalogación de cada edificio, pudiendo establecerse los siguientes niveles de conservación, especialmente cuando se trate de las tipologías o implantaciones urbanas singulares:

- Totalidad del conjunto: Está referida al edificio en todo su conjunto, entendido esto como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo.

- Fachadas y elementos característicos de las mismas: Está referida a la fachada original entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, recercados, zócalos,

impostas, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada.

- Composición interior a nivel espacial y estructural: Está referida a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman.

- Tipo de Cubiertas: Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman.

- Elementos Singulares: Vienen referidos a cualquier elemento significativo del edificio a proteger, como puede ser la escalera o su situación, el patio o cualquier otro elemento de interés que deba protegerse.

- Espacio libre de parcela y cerramiento: Está referido al espacio de parcela no edificado y a la formalización de su cerramiento.

- Jardines y Vegetación: Está referido a la existencia de alguna formalización en jardines sobre el espacio libre de parcela y las especies vegetales que existen o conforman el jardín.

2. Definición de los tipos de Intervenciones.

A. En relación a las intervenciones sobre edificios catalogados, especialmente cuando se trate de tipologías o implantaciones urbanas singulares, deben entenderse las siguientes definiciones, que complementan a las establecidas en el Título VII de Condiciones Generales de Edificación, cuya concreción se realizará conforme a las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación:

a) Conservación, Acondicionamiento, Restauración y Consolidación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, permitiéndose obras que tengan por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad así como aquellas de carácter estructural consistentes en el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

b) Reformas de Adecuación interior que no alteren el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas: Son obras de reforma donde se permite la adecuación interior y redistribución para un nuevo uso, siempre que no afecte a los valores reconocidos del edificio.

c) Reformas interiores que pueden modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubiertas: Son obras de reforma que además de permitir una redistribución interior permiten pequeñas intervenciones sobre los elementos estructurales o compositivos interiores como la ampliación de huecos o apertura y cierre de los mismos, así como la sustitución del sistema estructural de forma puntual.

d) Obras de reforma que conserven, las fachadas, sistema de cubiertas, niveles de forjado o bien exclusivamente, los elementos singulares protegidos: Son obras de reforma que manteniendo la fachada, la cubierta y los niveles de forjado, sobre el resto de la edificación se permite la sustitución. En algunos casos, se permitirá la sustitución de la edificación pero conservando los elementos singulares protegidos recogidos en las fichas de Catálogo, debiendo integrarse estos de un modo armónico en la nueva edificación.

B. Asimismo, para determinar el alcance de las intervenciones permitidas sobre elementos particularizados objeto de protección, las fichas de catalogación podrán hacer referencia a las siguientes definiciones, que resultan más acordes con la edificación tradicional de la zona Casco Histórico:

a) Conservación de fachada. Supone el mantenimiento de la fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados y reducciones de la misma.

La conservación de la fachada original implicará la recuperación de los elementos decorativos originales, como cornisas, molduraciones de huecos, rejerías, o cualquier otro elemento que se considere de interés, y que deben quedar reflejados en las fichas del Catálogo.

No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, o guardapolvos, recercados, zócalos, impostas, carpinterías y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.

Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

Excepcionalmente se podrá permitir la apertura de huecos, cuando el uso, a la cual se destine, así lo necesite o aconseje siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, toldos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

En caso de permitirse una ampliación coplanaria, esta deberá respetar la modulación de huecos de la planta inferior, debiendo utilizarse materiales, texturas y colores similares, sin ser necesario llegar al mimetismo.

La conservación de fachada siempre llevará implícita la conservación de la crujía asociada a la misma.

El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que, aún perteneciendo a parcelas distintas, procedan de una actuación unitaria, deberán, en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como tal unidad estilística, como son altura y forma de cornisas, zócalos y recercados, herraje y carpintería, elementos decorativos así como cualquier elemento estilístico que la identifique.

- b) Conservación de la primera crujía. Supone el mantenimiento de las dos fábricas originales que soportan la crujía, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de esta si son perpendiculares a ella. Deberá mantenerse igualmente la vigería original pudiéndose realizar sustituciones siempre que el cambio se realice por elementos iguales o similares, sin sustituir el sistema de forjado. Igualmente deberán restaurarse los artesonados existentes en dicha crujía, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.
- c) Mantenimiento del tipo de cubierta. Supone el mantenimiento de la cubierta existente en forma, pendiente y materiales. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente si se encuentra en mal estado, la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, la impermeabilización de la misma, debiendo procurarse que en las cubiertas inclinadas se utilicen los mismos materiales desmontados una vez limpios y resanados o en último caso unos similares en características y forma.
- d) Conservación del patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías así como las crujías que sirven de configuración al mismo. Sobre dicho espacio solo se permitirán obras de resanado de las fábricas, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcadas, etc., que configuran el espacio. No se permitirán ampliaciones por remonte en el patio y deberá de conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios, como son cerrajería, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

- e) Conservación de la escalera. Deberá conservarse la estructura portante de la escalera y todos los elementos que la configuran en forma y dimensiones originales. Sobre ella solo se permitirán operaciones de resanado y consolidación estando prohibida la sustitución del sistema estructural por otro distinto del original. De la misma forma, deberán de conservarse todos los elementos complementarios, como su cerrajería, carpintería, elementos decorativos, pavimentos, zócalos, etc.
- f) Conservación del núcleo: zaguán –escalera– patio. Supone la conservación del núcleo formado por el zaguán de entrada, la escalera y el patio si lo tuviera, con las exigencias anteriormente expuestas para cada elemento.
- g) Conservación de la Organización Tipológica. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta) debiendo mantener estas, según se especifique en la ficha del edificio, todos o alguno de los elementos siguientes: organización de accesos desde la calle; número y disposición de los espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal a cada una de las unidades habitables; jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.
- h) Unidad Estilística. El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que formen una unidad o sean consideradas una actuación unitaria, deberán en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como unidad, como son altura y forma de cornisas, zócalos y recercados, herrajes y carpinterías; y otros elementos decorativos de interés así como cualquier elemento estilístico que la identifiquen.
- i) Disposición de crujías y patios. Tiene por objeto el mantenimiento de los elementos estructurales de crujías y patios, según el caso, permitiéndose su estado así lo recomendara su demolición y posterior reconstrucción. Debe mantenerse la dimensión de las crujías, la formalización de los elementos estructurales y la situación y tipología del patio, en su caso, siendo la superficie como mínimo igual al que sustituye.

3. Los Catálogos pendientes de redacción adoptarán preferentemente las definiciones descritas en los apartados anteriores sin perjuicio de las particularidades que en cada resultado resulten conveniente incorporar.

4. Toda obra o intervención sobre el Bien incluido en la Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI), con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de la obra, tendrán que tener en cuenta los criterios de conservación del artículo 20 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de PHA y el régimen de autorizaciones del artículo 33 de la misma.

En cualquier caso, las fichas del Catálogo definirán en todos los edificios con algún nivel de protección las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cautelas arqueológicas y cualquier otra determinación urbanística que se estime oportuna.

Artículo 355. Subsanación de las Fichas del Catálogo.

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

- a) Si los elementos objetos de protección o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

b) Si los elementos objetos de protección o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

c) Si los elementos objetos de protección no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios Municipales correspondientes, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar a los siguiente:

a) Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento de desarrollo al que pertenece la ficha de Catálogo.

b) Si la modificación de la ficha catálogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte del Ayuntamiento, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedan recogidas las modificaciones admitidas.

Artículo 356. Obras sobre inmuebles declarados BIC.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 «Autorizaciones» del Título III «Patrimonio Inmueble» del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.

2. Se exceptúan del trámite anterior las actuaciones de mantenimiento, entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.

3. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.

4. Toda obra o intervención sobre el Bien incluido en la Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI), con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de la obra, tendrán que tener en cuenta los criterios de conservación del artículo 20 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de PHA y el régimen de autorizaciones del artículo 33 de la misma.

El Proyecto de Conservación también será necesario cuando se trate de un B.I.C.

Artículo 357. Documentación complementaria

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresará inequívocamente las reformas a realizar, y en lo que respecta a los acabados de fachadas se aportará la documentación gráfica donde se pueda apreciar los tratamientos propuestos en relación con los edificios colindantes, los cuales serán vinculantes en la concesión de la licencia.

Sección Primera. Niveles de Protección

Artículo 358. Niveles de protección.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en este Capítulo, se establecen los siguientes niveles de protección:

- A. Protección Integral.
- B. Protección Global.
- C. Protección Parcial Grado 1.
- D. Protección Parcial Grado 2.

2. Las condiciones particulares de la edificación de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en el presente Capítulo. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.

4. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

5. Será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía», pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Artículo 359. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas catalogadas será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

Artículo 360. Condiciones de uso, garaje y exenciones dimensionales.

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pormenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Condiciones específicas para el uso de garaje.

a) El uso de garaje en edificaciones catalogadas A o B queda prohibido salvo que mediante Plan Especial se justifique su implantación.

b) En edificios catalogados C, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

c) En edificios catalogados D, el uso de garaje en planta sótano solo podrá desarrollarse a partir de la primera crujía.

d) En cualquier caso, para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada en el que pueda comprobarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o bien no rompe la armonía compositiva de la fachada

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales

Sección Segunda. Nivel A: Protección Integral**Artículo 361. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. No obstante, el nivel de protección integral puede ser compatible con un cambio de uso de su destino actual o histórico, siendo preferentes en estos casos de sustitución los equipamientos y los SIPS. De cualquier forma deberá darse cumplimiento a lo indicado en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en los Planos del Casco Histórico y en los Planos de Ordenación Detallada en el resto del territorio municipal (Catálogo Periférico).

Artículo 362 Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección solo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en este Título. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, siempre y cuando cumplan lo establecido en el artículo 20 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el artículo 38 de dicha ley.

3. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble, si están permitidas en la ficha correspondiente del Catálogo. De igual modo, y en defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

5. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Sección Tercera. Nivel B: Protección Global**Artículo 363. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Global es el asignado a aquellos edificios que por su carácter monumental y singular y por razones histórico-artísticas, la conservación de sus características arquitectónicas originales se hace necesaria y puede ser compatible con un cambio de uso.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en los Plano del Casco Histórico y en el Plano de Ordenación Detallada para el resto del territorio municipal (Catálogo periférico).

Artículo 364. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección solo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Los edificios y construcciones en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.
4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente y previa redacción de un Estudio de Detalle.
5. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial.

Sección Cuarta. Nivel C: Protección Parcial Grado 1

Artículo 365. Definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Parcial, Grado 1, es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra C en los Planos del casco histórico y en el Plano de Ordenación Detallada del resto del territorio municipal (ámbito periférico).

Artículo 366. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si la ampliación se hiciere por remonte, este siempre deberá estar previsto expresamente en su ficha de catalogación, así como el carácter coplanario o retranqueado del mismo. En cualquier caso el remonte no será superior a una (1) sola planta, debiéndose en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
2. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Sección Quinta. Nivel D: Protección Parcial Grado 2

Artículo 367. Definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Parcial, Grado 2, es el asignado a los edificios que, por su valor arquitectónico, su pertenencia a una tipología protegible, su articulación en la trama y su contribución como elementos constitutivos del tejido y de la configuración del paisaje urbano, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra D en el Plano del Casco Histórico y en el Plano de Ordenación Detallada en el resto del territorio municipal (ámbito periférico).

Artículo 368. Condiciones particulares de la edificación.

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor, parcial o general, así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Si

la ampliación se hiciere por remonte, este siempre deberá estar previsto expresamente en su ficha de catalogación, así como el carácter coplanario o retranqueado del mismo. En cualquier caso el remonte no será superior a una (1) sola planta, debiéndose en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 369. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

Sección Sexta. Protección del Paisaje Urbano en Edificios Catalogados

Artículo 370. Normas de protección de paisaje urbano en inmuebles declarados BIC, así como en los edificios catalogados A y B.

1. Estos inmuebles constituyen ámbitos preferentes para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano encaminadas fundamentalmente a la integración del cableado y las canalizaciones que discurran adosadas a fachadas así como a la adecuación de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones y de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos en el Título IX de las presentes Normas.

2. No se admitirán en estas edificaciones la instalación de canalizaciones pertenecientes a establecimientos hosteleros y similares que resulten visibles desde viario público.

3. Se prohíbe en estas edificaciones la instalación de equipos de acondicionamiento de aire sobre los paramentos o en otros emplazamientos visibles desde el viario público.

4. Queda prohibida la instalación de equipos de telefonía móvil en cualquiera de sus variantes sobre los inmuebles catalogados.

5. Queda prohibida la publicidad en cualquiera de sus variantes o modelos en los paramentos y cubiertas de estas edificaciones así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

6. La identificación de las actividades profesionales, comerciales o de servicio que se desarrollen en estos inmuebles se realizará mediante un solo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público. Se admitirán como soportes identificativos los siguientes:

a) En el caso de edificaciones que alberguen exclusivamente la actividad de una empresa podrá emplearse un rótulo formado por elementos sin fondo sobre los paramentos de la edificación.

b) Las actividades profesionales, comerciales, así como aquellas actividades que no ocupen la totalidad del edificio deberán utilizar para su identificación placas y pequeños rótulos adosados junto a los huecos de acceso al inmueble o local.

c) En edificaciones aisladas en parcelas se admitirá además la colocación de pequeñas placas en los cerramientos definitivos de dichas parcelas.

d) Quedan prohibidas la identificación en planta piso, así como la utilización de pictogramas y similares en los cierres de locales comerciales o los soportes exentos en

el interior de parcela para la identificación de actividades productivas, comerciales o de servicio.

7. Salvo en edificaciones con nivel de protección parcial queda prohibida la promoción de productos mediante cartelones, pizarras u otros elementos adosados a paramentos de edificaciones.

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Espacio Urbano

Artículo 371. Ámbito de aplicación.

1. El Plan General protege los espacios urbanos de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad que son considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano. Dichos espacios quedan identificados en el Plano de elementos y espacios protegidos, dentro del Catálogo como espacios de alto Valor Ecológico, Ambiental y Paisajístico, así como en las fichas de dicho Catálogo.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán aplicables de forma directa a todos los Espacios Urbanos Protegidos localizados en los sectores del Centro Histórico que no cuentan con Plan Especial aprobado.

Artículo 372. Tipologías de espacios urbano protegibles.

1. Las tipologías de los Espacios Urbanos Protegidos son:

a) Enclaves históricos, espacios públicos del Casco Histórico que constituyen fragmentos inequívocos de la historia de la ciudad y que poseen un carácter simbólico representativos de su proceso de formación.

b) Secuencias históricas. Constituyen una red de espacios lineales que han articulado durante siglos la actividad interna de la ciudad intramuros.

c) Conjuntos espaciales. Espacios o tramas urbanas de interés patrimonial que conservan relativamente intactas sus características tipomorfológicas y de su ambiente urbano.

Artículo 373. Intervenciones sobre los espacios urbanos protegidos.

1. El ámbito de los Espacios Urbanos catalogados, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.

2. Las parcelas que conforman los espacios protegidos se considerarán, con carácter general, inalterables, figurando su identificación en los planos de delimitación.

3. Respecto al espacio público, se establecen condiciones particulares en las fichas individualizadas de cada elemento catalogado en las que se establecen: recomendaciones sobre el tipo preferente de tráfico de vehículos, los espacios reservados de modo exclusivo al peatón, de localización de las actividades de carga y descarga así como sobre estacionamiento de vehículos. De igual modo, se pueden incluir criterios de reurbanización, mobiliario urbano y señalización.

4. En las parcelas edificables que conforman el Espacio Urbano, las condiciones de los usos serán las correspondientes a su calificación y zona de ordenanzas, pudiendo en las fichas establecer limitaciones o condiciones a los mismos.

5. En las fichas de los Espacios Urbanos se señalan las edificaciones fuera de ordenación por las características arquitectónicas de los mismos (alturas, volúmenes, elementos salientes, etc...).

6. Las Ordenanzas Municipales sobre Paisaje Urbano previstas en estas Normas regularán de modo específico la publicidad exterior en los edificios que conforman el Espacio Urbano Protegido, hasta tanto se aplicarán las establecidas en el Capítulo II y

las particulares sobre publicidad establecidas en el Capítulo III para los inmuebles de Protección Parcial Grado 2.

7. Gestión y ejecución.

a) En la reurbanización de los espacios objeto de protección, se exige la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos.

b) Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos de mobiliario urbano del espacio urbano protegido. Estos proyectos desarrollarán las directrices establecidas para cada uno de los espacios en sus fichas individualizadas y, en todo caso, asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

c) La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

Artículo 374. Normas de protección del paisaje urbano para los espacios urbanos protegidos del Casco Histórico.

Con el objeto de gestionar de manera sostenible la imagen paisajística del espacio de uso público, se establecen las siguientes determinaciones específicas:

1. Los tendidos aéreos que discurran sobre el viario de estos espacios serán considerados como infraestructuras fuera de ordenación paisajística a partir de los dos años posteriores a la entrada en vigor del Plan General. Su eliminación mediante soterramiento constituirá una actuación preferente en el marco de proyectos específicos a desarrollar.

2. Estas zonas constituyen un ámbito preferente para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano, encaminadas al tratamiento de medianeras consolidadas, a la adecuada integración de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones, así como a la adecuación de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos en el Título IX de las presentes Normas.

3. La publicidad en los espacios públicos de estos ámbitos podrá realizarse exclusivamente a través de los elementos del mobiliario urbano cuya finalidad principal no sea la de difundir mensajes publicitarios. Se prohíbe asimismo la colocación de mobiliario urbano exclusivamente publicitario.

4. Quedan igualmente prohibidas las carteleras sobre vallas en solares sin ocupar o en obras, incluidas las de promoción inmobiliaria. Dicho uso informativo deberá realizarse mediante rótulos flexibles u otros soportes no rígidos.

5. En aquellas terrazas o veladores situadas en las inmediaciones de inmuebles catalogados BIC o catalogados como A o B, podrá prohibirse la utilización de sombrillas y otros elementos de protección solar cuando incidan negativamente en la contemplación de los citados inmuebles.

CAPÍTULO V

Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 375. Objeto y aplicación.

1. El objeto de las presentes Normas es la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Quesada

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplican de forma directa al Patrimonio Arqueológico subyacente y emergente localizado en los ámbitos del término municipal que no cuentan a la entrada en vigor del presente Plan General con planeamiento especial de protección o/y catalogación aprobada definitivamente que incluyan entre sus determinaciones disposiciones de protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 376. Definición de Patrimonio Arqueológico.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 47 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Forman parte, así mismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Normas, el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

a) Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos bajo cota de superficie.

b) Patrimonio Arqueológico Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

Artículo 377. Cuestiones generales sobre las actividades arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección en las presentes Ordenanzas, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Una misma intervención podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de excavaciones arqueológicas.

Artículo 378. Procedimiento e intervención municipal.

1. Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesario la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico arqueólogo competente.

2. Dicho proyecto se tramitará según lo especificado en los artículos 52 y 53 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La Consejería de cultura, una vez autorizada la actividad arqueológica, remitirá la resolución sobre dicha autorización a los técnicos municipales para que puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a los efectos del artículo 29 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

4. Se comunicará a los técnicos municipales el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su previsión y control.

5. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.

6. Al finalizar los trabajos arqueológicos, el técnico arqueólogo hará entrega, a los servicios municipales, en el plazo de 7 días, del informe preliminar, donde se recojan de

manera sucinta los resultados previos y las recomendaciones sobre medidas a adoptar referentes a la conservación del patrimonio arqueológico intervenido.

7. Los servicios municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos, emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en su caso a las correspondientes de la licencia de obras.

8. En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).

9. Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de 1 año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberán remitirse tanto al equipo técnico municipal como a la Consejería de Cultura.

10. Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio), será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización para dirigir una intervención arqueológica en el ámbito del presente Plan, el haber hecho entrega de la correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores en los plazos fijados para cada uno de los documentos.

11. En las denominadas Zonas de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable, los instrumentos de planeamiento idóneos para su ordenación contemplarán, en todo caso, la Protección del Patrimonio Arqueológico en sus determinaciones.

Sección Segunda. Protección del Patrimonio Arqueológico en el Casco Histórico

Artículo 379. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico subyacente.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

Grado Máximo. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección en base a la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza estratigráfica.

Grado I. En este nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

Grado II. En este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

Grado III. Se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e intereses, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.

2. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 380. Patrimonio Arqueológico subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para

la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

Artículo 381. Patrimonio arqueológico emergente: ámbito o inmuebles cautelados.

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito del casco Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles:

a) Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.

b) Los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con una potencial relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquellos.

c) Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio y análisis de sus estructuras.

Artículo 382. Grados de protección y tipo de intervención del Patrimonio Arqueológico emergente.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

Grado I. Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Grado II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos,..) y los espacios que conforman.

2. El tipo de intervención arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra.

- Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

- Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

- Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Sección Tercera. Protección del Patrimonio Arqueológico Exterior al Centro Histórico

Artículo 383. Patrimonio Arqueológico subyacente: Zonas objeto de protección.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de Protección Singular. Engloban yacimientos arqueológicos e inmuebles, generalmente con el máximo grado de protección legal, en los que, dadas sus

características singulares de conservación, habrá que potenciar intervenciones integrales de puesta en valor.

b) Zonas de Reserva Arqueológica. Engloban yacimientos arqueológicos convencionales en los que habrán de prevalecer los criterios de protección y conservación sobre cualquier otra actividad.

c) Zonas de Conservación Preventiva. Engloban yacimientos que, por su naturaleza, son difíciles de individualizar o corroborar su misma existencia, por lo que prima la verificación de su estado de conservación y correcta delimitación.

2. El presente Plan General constituye el Catalogo de Zonas de Protección del Patrimonio en el ámbito exterior al Conjunto Histórico como documento complementario previsto en el artículo 16 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este Catalogo se incorpora como un Anexo del Plan y contiene la relación detallada y la identificación precisa de las Zonas, estableciendo en sus fichas las características y condiciones particulares de protección.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 384. Zonas de Protección Singular.

En las zonas de protección Singular, además de las normas generales del presente capítulo que resulten de aplicación, deberán respetarse las siguientes condiciones particulares:

1. Yacimientos con alguna categoría de protección legal.

- Cualquier tipo de obra o intervención que se pretenda realizar sobre el área delimitada a los efectos de su protección legal, habrá de ser informada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente. En cualquier caso, las actuaciones arqueológicas que se realicen sobre estos bienes deberán enfocarse desde una óptica integral y acorde con las obras que las motiven.

- En el resto del área delimitada, toda obra o intervención deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensiva o completarse mediante sondeos arqueológicos.

2. En el resto de los yacimientos, cualquier tipo de obra o intervención tendrá como fin la protección y puesta en valor de aquellos. En cualquier caso, toda actuación que suponga movimientos de tierra o se proyecte sobre los inmuebles habrá de contemplar una actuación arqueológica preventiva acorde con dicha actuación.

Artículo 385. Zonas de Reserva Arqueológica.

En las zonas de Reserva Arqueológica, además de las normas generales del presente capítulo que resulten de aplicación, deberán respetarse las siguientes condiciones particulares:

1. En suelo no urbanizable: las medidas de protección se concretarán en el mantenimiento de los usos agropecuarios actuales, prohibiéndose cualquier actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico, salvo aquellas que vayan encaminadas a la consecución de objetivos científicos.

2. En suelo urbanizable: los instrumentos de planeamiento idóneos para la ordenación de este suelo concretarán las medidas de protección de los yacimientos arqueológicos, concentrando sobre estos los espacios libres propuestos en el diseño de la nueva ordenación. Durante el período de redacción de dicho planeamiento se acometerán medidas de análisis preventivo, cuyo resultado deberá incorporarse a sus determinaciones, utilizándose para ello las distintas modalidades de actividades arqueológicas recogidas en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Con carácter transitorio y hasta la redacción del correspondiente planeamiento, en estas zonas se aplicarán, como medidas cautelares, las del apartado anterior.

Artículo 386. Zonas de Conservación Preventiva.

Toda actividad que conlleve movimientos de tierra y que, por tanto, pueda suponer pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico, deberá contemplar la supervisión arqueológica mediante la aplicación del control arqueológico de movimientos de tierra. Según el resultado de esta supervisión, el tipo de excavación arqueológica podrá hacerse extensiva o completarse mediante sondeos arqueológicos.

Artículo 387. Patrimonio Arqueológico subyacente: suelo de Cautela Arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

Artículo 388. Patrimonio Arqueológico emergente: Ámbito o inmuebles cautelados.

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito exterior del Centro Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles:

a) Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.

b) Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio y análisis de sus estructuras.

Artículo 389. Patrimonio Arqueológico emergente: Grados de protección y tipo de intervención.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

a) Grado I. Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

b) Grado II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y los espacios que conforman.

2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

- a) Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra.
- b) Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
- c) Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
- d) Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Sección Cuarta. Conservación

Artículo 390. Criterios de conservación.

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

a) Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.

b) Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.

c) Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.

b) Integración en el diseño de la edificación.

4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

5. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.

6. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

Sección Quinta. Gestión Municipal del Patrimonio Arqueológico

Artículo 391. Autorizaciones.

Será obligatorio la realización de prospección superficial del sector afectado, donde se evalúen de forma precisa los impactos de carácter cultural. Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

Artículo 392. Comunicación posterior.

La concesión de las correspondientes licencias se atenderá a lo establecido en el artículo 20.4. de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

Artículo 393. Inspección y Control Municipal.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

Artículo 394. Información previa.

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar. Esta información podrá ser:

- De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc.), para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud.
- Pormenorizada en función de las obras a realizar en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas.

Artículo 395. Organización administrativa.

El Excmo. Ayuntamiento, a través de su equipo técnico municipal, establecerá los servicios técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de las presentes Normas.

Artículo 396. Régimen disciplinario.

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas constituyen infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y arts. 51, 52, 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78, de 23 de junio, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Artículo 397. Órdenes de ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 155, 156 y siguientes de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78, de 23 de junio.

LIBRO II
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
TÍTULO I
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
- c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establece igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
- d) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- i) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l) La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones,

así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

m) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

n) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.

o) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

p) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

q) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

Artículo 2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y en el de Ordenación Estructural (SU) con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación

que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

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

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano (SU) y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 2.B. Delimitación y edificabilidades en suelo urbano.
Determinaciones generales para las zonas de suelo urbano.

ZONA	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD DE VIVIENDA	DOTACIÓN	MEDIA DOTACIONAL
ZONA 1	227.623,81 M ²	RESIDENCIAL	1,61 M ² T/M ² S	75 VIV/HA	16.122,06 M ²	0,0708
ZONA 2	103.119,17 M ²	RESIDENCIAL	1,39 M ² T/M ² S	110 VIV/HA	814,36	0,0079
ZONA 3	196.526,69 M ²	RESIDENCIAL	1,61 M ² T/M ² S	60 VIV/HA	38.891,85 M ²	0,1979
ZONA 4	103.209,08 M ²	RESIDENCIAL	0,57 M ² T/M ² S	47 VIV/HA	17.122,10 M ²	0,1659
ZONA 5	104.773,19 M ²	INDUSTRIAL	0,5 M ² T/M ² S		9.428,47 M ²	0,0943
NÚCLEOS MENORES	216.441,18 M ²	RESIDENCIAL	1,61 M ² T/M ² S	75 VIV/HA	3.212,93 M ²	0,0148

Artículo 3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano (SUC) y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Carecer de urbanización consolidada por:
 - No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural (SUNC) y en el Plano de Ordenación General diferenciando Unidades de Ejecución (UE).

Artículo 5. División en Zonas de Ordenanzas.

1. El Suelo Urbano se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en esta Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo 6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Unidades de Ejecución de esta categoría de suelo para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa y sin perjuicio de Estudio de Detalle.

2. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de los diferentes ámbitos o Sectores de Ordenación, coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

Artículo 7. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico en Suelo Urbano.

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor del mismo. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.

Artículo 8. Ámbitos de ordenación diferida en Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con los Sectores de Ordenación identificados en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.

2. En las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán para su desarrollo, los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación correspondientes, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en

los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas correspondientes dentro de estas Normas Urbanísticas:

Artículo 9. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. En el suelo urbano consolidado se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:

1. Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).

2. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

3. En suelo urbano no consolidado se delimitan actuaciones urbanizadoras no integradas que se corresponden con Actuaciones Simples de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento.

Artículo 11. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

A. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

B. En Suelo Urbano no Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los sectores en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

b) Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.

2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO II**Régimen Jurídico del Suelo Urbano****Sección III.2. Sección Primera. El Suelo Urbano Consolidado**

Artículo 12. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 13. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

e) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o

resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo a establecer por Ordenanza Municipal, que en ningún caso podrá ser superior a un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Centro Histórico, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, cuatro años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Sección Segunda. El Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14. Régimen del Suelo Urbano no Consolidado Ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 15. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar que la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes, el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Especiales y Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 16. El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) 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

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un

ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h) 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.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que este no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. Los propietarios de parcelas localizadas en suelo urbano no consolidado que deben desarrollarse mediante unidades de ejecución, deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística Actuante la carga suplementaria de 38 euros por unidad de aprovechamiento subjetivo asignada con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado conforme a las exigencias del artículo 113.1.j de la LOUA. Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública. De no abonarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el ajuste de aprovechamientos que, de conformidad con el artículo 61 de la LOUA, debe realizarse con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle (o en su caso, Plan Especial

o Plan Parcial) y del mencionado Proyecto de Reparcelación, se aplicará como Coeficiente de Urbanización uno (1), y los excesos de aprovechamientos que se generen por este ajuste por encima del aprovechamiento objetivo calculado en la ficha correspondiente, pertenecerán íntegramente a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 17. La urbanización y edificación simultáneas en el suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

h) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

i) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación
- Saneamiento
- Encintado de aceras y base del firme de calzada
- Cruces de calzadas de los servicios
- Galerías de servicios
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 18. Orden de prioridad en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley Andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses. En ningún caso el plazo total será mayor de 48 meses hasta la finalización total de las obras desde el momento de la aprobación definitiva del PGOU, 2 años más para la realización total de la edificación.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

Artículo 19. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan otro inferior.

2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada, salvo que las Ordenanzas Municipales establezcan otro inferior.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

CAPÍTULO III**Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano****Artículo 20. Disposiciones Generales.**

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 21. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano.

En el suelo urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples y Actuaciones de Mejora Urbana.

a) Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y en el no consolidado por la urbanización.

b) Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Artículo 22. Actuaciones Simples en Suelo Urbano consolidado.

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Simples del presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado se identifican con la leyenda ASV (Actuación Simple de Viario), ASEL (Actuación Simple de Espacio Libre) y ASE (Actuación Simple de Equipamiento).

2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

4. 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 23. Actuaciones Simples en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.

3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas correspondientes.

4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 24. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son las señaladas en las fichas correspondientes a estas Normas.

3. En cada una de las áreas que se identifican como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

4. La Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

TÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Disposiciones Preliminares

Artículo 25. Condiciones particulares de las ordenaciones.

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfotipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.

3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

Artículo 26. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.

2. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

4. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la zona de ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%). En parcelas resultantes de superficie igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

Artículo 27. Ordenanzas.

El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones con las consiguientes ordenanzas, siendo estas las siguientes:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado.

A. SUELO URBANO.

A.1. RESIDENCIAL

- Ordenanza-1 (Casco Histórico).
- Ordenanza-2 (Edificaciones en zonas de cornisas o bordes).
- Ordenanza-3 (Ensanche).
- Ordenanza-4 Edificación en manzana cerrada.
- Ordenanza-5 Unifamiliar.
- Ordenanza-7 Viviendas en núcleos Agrícolas.

A.2. INDUSTRIAL.

- Ordenanza-8.

B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

- Ordenanza-4 Edificación en manzana cerrada
- Ordenanza-5 Unifamiliar
- Ordenanza-6 Plurifamiliar en manzana abierta.
- Ordenanza-7 Viviendas en núcleos Agrícolas.

B.2. INDUSTRIAL.

- Ordenanza-8.
- Ordenanza-9 Ordenaciones de Usos Terciarios.
- Ordenanza-10 Ordenaciones de Parques y Jardines
- Ordenanza-11 Equipamientos y Servicios Públicos.

CAPÍTULO II**Ordenanza 1. Condiciones Particulares para el Casco Histórico****Artículo 28. Ámbito, delimitación y tipología.**

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 1.
2. Se trata, pues, en el caso de la ordenanza 1 de un sector de marcado carácter histórico, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de los valores arquitectónicos y la trama urbana existente.
3. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.
4. Para todos los BIC, sus entornos, así como el resto de bienes incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía deberá darse cumplimiento a lo indicado en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Sección Primera. Condiciones de Uso**Artículo 29. Uso característico.**

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar en edificios adosados, siguiendo la alineación de las calles.

Artículo 30. Usos compatibles.

Son usos compatibles los señalados a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial colectivo cumpliendo las condiciones tipológicas de la zona.
- b) Terciario:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categoría I en situaciones de planta baja y semisótano. La categoría II se admite exclusivamente en situaciones de planta baja, semisótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
 - Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.
- d) Garaje-Aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo para la Ordenanza 2.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación**Artículo 31. Condiciones de la parcela.**

1. No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo en cualquiera de estos casos:
 - a) Que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, manteniendo el resto de lo que se segrega la superficie mínima de parcela.
 - b) Se permitira la segregación siempre que se mantenga la parcela minima establecida en el punto 3 de este mismo articulo.
2. Se permiten agregaciones de hasta dos parcelas colindantes para obra de nueva planta o ampliación. Para agregaciones mayores se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle que garantice la escala característica de la zona.
3. Se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie de, al menos, cincuenta (50) metros cuadrados y un frente de, al menos, cuatro (4) metros.

Artículo 32. Posición de la edificación en la parcela

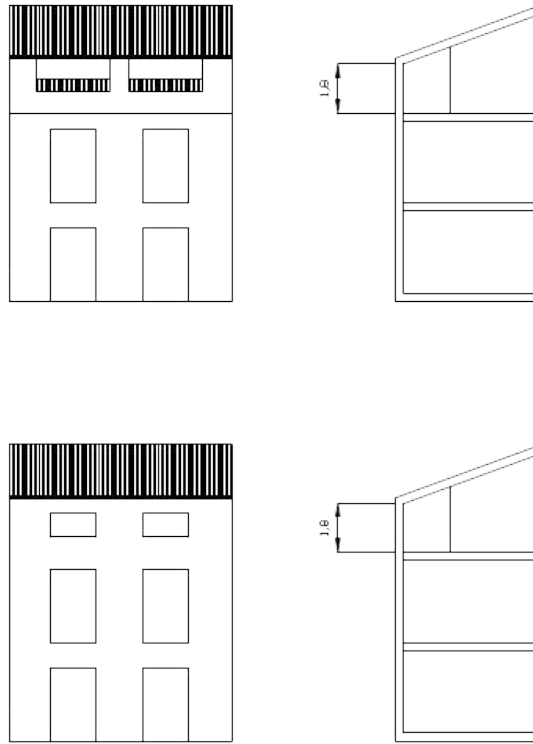
1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

Artículo 33. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante en todos los casos se establece del siguiente modo:
 - a) En planta baja la ocupación máxima será del 90%.
 - b) En el resto de plantas la ocupación será máxima del 90%
2. Los semisótanos no computarán como superficie construida del edificio siempre que la cara inferior del forjado de planta baja no supere en 1,20 m al acerado o a la rasante de la calle.
3. En solares menores de 50 m² se podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que se cumpla la edificabilidad establecida.
4. La ocupación en planta odra ser del 100% siempre que se trate de un solar en esquina con superficie inferior a 150m²) Las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle.)

Artículo 34. Altura de la edificación.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el artículo 241 del Libro I de estas Normas para la edificación alineada a vial.
2. El número de plantas incluida la planta baja, será de 2, a las que se podrá añadir la cámara bajo cubierta, típica de esta zona. Las cámaras bajo cubierta deberán cumplir los siguientes requisitos
 - a) La altura de las cámaras será función de la pendiente de la cubierta pero estará limitada en fachada a 1,80 m.
 - b) Los huecos de las cámaras con antepechos macizos o barandillas ligeras serán de proporciones alargadas horizontalmente y no podrán cerrarse con cerramientos opacos.
 - c) El uso de las cámaras en el fondo mínimo de 2 m y en la crujía de fachada a la calle no podrá ser de habitación vividera cerrada.



3. La altura máxima de la edificación a cornisa será de 8,75 m.

4. En parcelas de esquina a calles con distinta altura de edificación las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle.

La altura de pisos es la siguiente:

a) En planta baja la altura mínima será de dos con seis (2,6) metros y la altura máxima de tres con cinco (3,5) metros.

b) En planta piso, la altura mínima será de dos con sesenta (2,50) metros y la altura máxima de tres (3) metros.

Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 35. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de la Ordenanza-1 como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a este. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 36. Fondo máximo edificable.

Fondo máximo edificable = 18 m

El fondo mínimo de solar en todos los casos será de 7 m

Artículo 37. Superficie Libre de Parcela.

1. La Superficie Libre de Parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie libre de edificación solo podrá cubrirse a la altura del último que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

b) Que el lado menor de al menos uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere.

Artículo 38. Edificabilidad.

La edificabilidad para esta ordenanza será de 2.25 m²/m².

Artículo 39. Patios.

1. Los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas tales que pueda permitirse la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Artículo 40. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de zona Casco Histórico, se permitirán una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

Sección Tercera. Condiciones Estéticas

Artículo 41. Composición de fachadas.

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

2. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificación protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, volados, zócalos recercados, etc....

3. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

4. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

5. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

6. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales de cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

7. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, del hueco rasgado vertical. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

8. Los canalones podrán ser vistos se realizarán en cinc o fundición. La recogida de pluviales será conducida directamente a la red de alcantarillado, no pudiendo verter directamente a la vía pública.

9. Se prohíben los compresores de aire acondicionado vistos en fachada en ordenanza 1.

10. Los anuncios en las fachadas estarán sujetos a la aprobación de los mismos por parte del Ayuntamiento.

11. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

12. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

13. Las instalaciones solares no podrán ser vistas desde el exterior y se estudiará la posibilidad de sustituir este sistema de ahorro energético por otros sistemas (calderas de biomasa) evitando el impacto visual que estas instalaciones producen.

Artículo 42. Materiales de fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados siendo obligatorio su revestimiento en color blanco exclusivamente.

2. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

3. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada.

4. Las jambas y recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

5. Se admiten zócalos aplacados con piedra natural (fundamentalmente arenisca de color claro) y siempre en consonancia con el resto de edificaciones colindantes o del

propio entorno. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.

6. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

10. Las carpinterías serán de perfiles metálicos con acabados imitación a madera, o de madera, en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

11. Quedan prohibidas las puertas de chapa ondulada y galvanizadas en los accesos a los garajes. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías, quedando en todo caso acorde con la fachada.

12. Será obligatorio a la hora de solicitar licencia de obras para la demolición, reforma o nueva edificación adjuntar un plano de alzado propuesto para la obtención de la misma por parte de la Administración competente.

13. El ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

Artículo 43. Salientes de huecos.

1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que no sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 44. Cuerpos salientes.

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras en calles donde no exista acerado, será de 25 cm y la altura con respecto a viario será mayor de 3 m.

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle y nunca superior al 60% de la longitud de la fachada, el siguiente:

a) Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros máximo.

b) Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.

2. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

3. La embocadura máxima de balcón será de 1,20 m.

4. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con esta.

5. Las chimeneas y shunt de ventilación sobresaldrán 50 cm de la cumbrera más próxima y de 2 metros en cubiertas planas.

6. El ancho del vuelo de la cornisa deberá ser igual al ancho del vuelo del balcón.

7. En caso de buzones en fachada estos deberán ser empotrados.

8. Las cajas de acometida y equipos de medida en fachada serán terminados acordes a la fachada.

9. Se prohíben las salidas de humos a fachada.

10. Toldos: deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y la altura mínima no podrá ser inferior a 2,50 metros.

11. Se prohíben las instalaciones solares en zonas BIC.

Artículo 45. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas y deben cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30).
 - b) Como material de cubrición será obligatorio el uso de teja árabe color claro o envejecida.
 - c) Se prohíbe el empleo de teja mixta o de hormigón.
 - d) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
2. Se permitirán los castilletes de ventilación fuera del plano de fachada de 45 grados.
3. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Se prohíben los bajantes vistos.
4. En ningún caso podrán ser viviendas independientes, estando solamente vinculadas a la última planta.

Artículo 46. Aleros.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

Artículo 47. Balcones.

1. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.
2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.
3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.
4. En los cierres, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.
5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.
6. El vuelo de los balcones será el determinado en el artículo 45 «Cuerpos salientes».

Artículo 48. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en la zona afectada por la Ordenanza 1, Casco Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.
2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

CAPÍTULO III**Ordenanza 2. Edificación de Cornisa o Borde****Artículo 49. Ámbito, delimitación y tipología.**

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 2.

2. Corresponde esta tipología a una edificación situada con fachada a una alineación de calle, pero que por su lado opuesto se abre al campo o a un desnivel importante que lo deja al descubierto.

3. Por la particular configuración del emplazamiento de Quesada se produce en muchos casos situaciones de edificación que no llegan a constituir manzanas cerradas, bien por encontrarse en puntos de gran desnivel (cornisas) o por ser el límite natural que la misma topografía impone a la edificación (bordes).

En estos emplazamientos, la edificación se sitúa con fachada a una alineación de calle, pero por su lado opuesto se abre hacia el campo o hacia un desnivel importante que lo deja al descubierto. Este hecho es el que tratamos de controlar en beneficio de una apariencia general del pueblo, como parte del paisaje interior y exterior del mismo.

La situación marginal de los emplazamientos de esta Ordenanza, se ve compensada sobradamente por la calidad de vistas de los mismos y de sus fondos paisajísticos. Su cuidado y conservación debe redundar en la calidad del conjunto.

Artículo 50. Objetivos:

- (nn) Defender el perfil y vistas exteriores del pueblo, conservando su tipología edificatoria y escala actual.
- (oo) Procurar el edecentamiento de patios traseros que quedan vistos desde otras calles o puntos panorámicos del pueblo.
- (pp) Impedir la degeneración de estos emplazamientos que no deben llegar a constituir ni suburbios, ni tejidos deshilachados del núcleo.
- (qq) Mejorar la disposición de volúmenes en grandes desniveles.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 51. Uso característico.

El uso característico es el residencial en viviendas unifamiliares adosadas.

Artículo 52 Usos compatibles.

Son usos compatibles los señalados a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial colectivo cumpliendo las condiciones tipológicas de la zona.
- b) Terciario:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano y sótano. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 ó 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano, sótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
 - Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.
- d) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo para la Ordenanza 2.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 53. Condiciones de la parcela.

4. No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo en cualquiera de estos casos:

- a) Que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, manteniendo el resto de lo que se segrega la superficie mínima de parcela.
- b) Se permitira la segregación siempre que se mantenga la parcela minima establecida en el punto 3 de este mismo articulo.

5. Se permiten agregaciones de hasta dos parcelas colindantes para obra de nueva planta o ampliación. Para agregaciones mayores se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle que garantice la escala característica de la zona.

6. Se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie de, al menos, cincuenta (75) metros cuadrados y un frente de, al menos, cuatro (4) metros.

Artículo 54. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo.

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

Artículo 55. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante en todos los casos (ORD-2) se establece del siguiente modo:

- a) En planta baja la ocupación máxima será del 90%.
 - b) En el resto de plantas la ocupación será máxima del 90%.
2. Que se trate de un solar en esquina con superficie inferior a 150m² en cuyo caso:
- La Ocupación en planta será del 100%.
 - Las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle.

2. Los semisótanos no computarán como superficie construida del edificio siempre que la cara inferior del forjado de planta baja no supere en 1,20 m al acerado o a la rasante de la calle.

Artículo 56. Altura de la edificación.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el Artículo 241 del Libro I de estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas incluida la planta baja, será de 2, a las que se podrá añadir la cámara bajo cubierta, típica de esta zona.

3. La altura máxima de la edificación a cornisa será de 8.75 m.

4. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. En fachadas de mas de 20 metros, las alturas se contabilizarán cada 10 metros y en el punto medio.

5. En parcelas de esquina a calles con distinta altura de edificación las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle.

La altura de pisos es la siguiente:

c) En planta baja la altura mínima será de dos con seis (2,60) metros y la altura máxima de tres con cinco (3,5) metros.

d) En planta piso, la altura mínima será de dos con sesenta (2,50) metros y la altura máxima de tres (3) metros.

Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 57. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de la Ordenanza-1 como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a este. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 58. Fondo máximo edificable.

Fondo máximo edificable = 18 m.

El fondo mínimo de solar en todos los casos será de 7 m.

Artículo 59. Superficie Libre de Parcela.

1. La Superficie Libre de Parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie libre de edificación solo podrá cubrirse a la altura del último que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

b) Que el lado menor de al menos uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere.

Artículo 60. Edificabilidad.

La edificabilidad para esta ordenanza será de 2,25 m²/m².

Artículo 61. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo 34 de estas Normas solo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.). De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior.

En las obras de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros así como usos vinculados funcionalmente a la planta inmediatamente inferior; computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a

la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

4. En todos los casos la superficie construida no será mayor del sesenta y cinco por ciento (65%) de la ocupada en la última planta y deberá estar vinculada a las viviendas situadas en planta inferior (tipo dúplex).

5. No se permite la realización de áticos.

Artículo 62. Patios.

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación (artículo 252), si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas tales que pueda permitirse la inscripción de un círculo de diámetro igual a 4. En las viviendas unifamiliares y en las plurifamiliares de hasta dos viviendas, se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 metros.

2. Se prohíben los patios abiertos a fachada en ordenanza 1 y 2.

Artículo 63. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de zona Casco Histórico, se permitirán una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

Sección Tercera. Condiciones Estéticas

Artículo 64. Composición de fachadas.

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

2. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificación protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas vuelos, zócalos recercados, etc....

3. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

4. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

5. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

6. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales de cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

7. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, del hueco rasgado vertical. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

8. Los canalones podrán ser vistos se realizarán en cinc o fundición. La recogida de pluviales será conducida directamente a la red de alcantarillado, no pudiendo verter directamente a la vía pública.

9. Se prohíben los compresores de aire acondicionado vistos en fachada en ordenanza 1.

10. Los anuncios en las fachadas estarán sujetos a la aprobación de los mismos por parte del Ayuntamiento.

11. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

12. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 65. Materiales de fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados siendo obligatorio su revestimiento en color blanco exclusivamente.

2. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

3. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

5. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

6. Las jambas y recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

7. Se admiten zócalos aplacados con piedra natural (fundamentalmente arenisca de color claro) y siempre en consonancia con el resto de edificaciones colindantes o del propio entorno. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.

8. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

9. Las carpinterías serán de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales (marrón, blanco, beige, etc.), o de madera, también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

10. Quedan prohibidas las puertas de chapa ondulada y galvanizadas en los accesos a los garajes. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías, quedando en todo caso acorde con la fachada.

11. El ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

12. Será obligatorio a la hora de solicitar licencia de obras para la demolición, reforma o nueva edificación adjuntar un plano de alzado propuesto para la obtención de la misma por parte de la Administración competente.

Artículo 66. Salientes de huecos.

1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que no sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 67. Cuerpos salientes.

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras en calles donde no exista acerado, será de 25 cm y la altura con respecto a viario será mayor de 3 m.

2. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle y nunca superior al 60% de la longitud de la fachada, el siguiente:

- a) Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros máximo.
- b) Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.

3. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

4. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con esta.

5. Las chimeneas y shunt de ventilación sobresaldrán 50 cm de la cumbrera más próxima y de 2 metros en cubiertas planas.

6. El ancho del vuelo de la cornisa deberá ser igual al ancho del vuelo del balcón.

7. En caso de buzones en fachada estos deberán ser empotrados.

8. Las cajas de acometida y equipos de medida en fachada serán terminados acordes a la fachada.

9. Se prohíben las salidas de humos a fachada.

10. Toldos: deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y la altura mínima no podrá ser inferior a 2,50 metros.

11. Se prohíben las instalaciones solares en zonas BIC.

12. Las instalaciones solares no podrán ser vistas desde el exterior y se estudiará la posibilidad de sustituir este sistema de ahorro energético por otros sistemas (calderas de biomasa) evitando el impacto visual que estas instalaciones producen.

Artículo 68. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas y deben cumplir las siguientes condiciones:

e) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30).

f) Como material de cubrición será obligatorio el uso de teja árabe o similar.

g) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

2. En los edificios con altura máxima señalada de dos (2) plantas solo será autorizada la cubierta, con posibilidad de realizar azotea andaluza a partir de la segunda crujía de la edificación, con superficie no superior al veinte por ciento de la superficie total de la cubierta

3. Se permitirán los castilletes de ventilación fuera del plano de fachada de 45 grados.

4. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Se prohíben los bajantes vistos.

5. En ningún caso podrán ser viviendas independientes, estando solamente vinculadas a la última planta.

Artículo 69. Aleros.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

Artículo 70. Balcones.

1. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.

2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

4. En los cierres, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.

5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

6. El vuelo de los balcones será el determinado en el artículo 45 "Cuerpos salientes".

Artículo 71. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

CAPÍTULO IV**Ordenanza 3. Ensanche****Artículo 72. Ámbito, delimitación y tipología.**

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 3.

2. Corresponde a las ampliaciones del casco antiguo que absorbiendo los arrabales y organizándose alrededor de la Plaza del Ayuntamiento o de la Constitución, forman los ensanches demandados por los importantes crecimientos que desde mitad del S. XVIII hasta 1.920, aproximadamente, tuvo Quesada. Los terrenos se extienden sobre la parte más llana de la ladera de la Magdalena, por lo que su trazado viario es más rectilíneo y forma manzanas de edificación de mayores dimensiones.

3. La edificación, aún sin organizar patios de manzana, va adosándose a las alineaciones para dejar patios o espacios o sin edificar en su interior, algunos de buenas proporciones y que con un adecuado criterio para las nuevas edificaciones pudieran mejorarse.

4. En su conjunto se pueden distinguir dos tipos o grados, por el mayor tamaño de las parcelas y por la mayor mezcla de funciones y usos, sobre todo de tipo terciario.

Artículo 73. Objetivos.

- a. Conservación del ambiente urbano y carácter típico de las construcciones.
- b. Respeto a las tipologías de viviendas tradicionales.
- c. Apoyo a la mezcla de usos como enriquecimiento de la Trama viaria concebida como espacio público de relación.
- d. Ayuda a la mejora higiénica y funcional de las viviendas de esta zona.
- e. Aumento de dimensiones de los patios interiores.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 74. Uso característico.

Grado 1.º: El uso característico es el residencial en vivienda colectiva, uso terciario en todos sus niveles y uso comercial en todos sus niveles.

Grado 2.º: Vivienda unifamiliar.

Artículo 75. Usos compatibles.

Son usos compatibles los señalados a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

Grado 1.º:

- a) Vivienda unifamiliar, con una altura mínima de 2 plantas y cámara:
- b) Terciario:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano y sótano. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 ó 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano, sótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
 - Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.
- d) Garaje-Aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo para la Ordenanza 2.

Grado 2.º:

e) Vivienda colectiva, con una altura máxima de 2 plantas y cámara:

f) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano y sótano. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 ó 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano, sótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
- Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.

g) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

h) Garaje-Aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo para la Ordenanza 2.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 76. Condiciones de la parcela.

1. No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo en cualquiera de estos casos:

A. Que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, manteniendo el resto de lo que se segrega la superficie mínima de parcela.

B. Se permitira la segregación siempre que se mantenga la parcela mínima establecida en el punto 3 de este mismo artículo.

1. No se permiten agregaciones del parcelario actual. Excepcionalmente se permiten agregaciones siempre que las parcelas resultantes no superen los mil (1.000) metros cuadrados y se haga un Estudio de Detalle.

2. Se permitirá la construcción en parcelas actuales aunque no alcancen la superficie mínima establecida. No obstante se procurarán la agregación de parcelas para alcanzar dicha superficie. En cualquier caso el frente mínimo será de 3,50 m y deberá poder desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en las normas.

3. Se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie según el grado de:

Grado 1.º 75 m².

Grado 2.º 75 m².

Artículo 77. Posición de la edificación en la parcela.

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo.

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

Artículo 78. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece del siguiente modo:

Grado 1.º

c) En planta baja la ocupación máxima será del 90%.

d) En el resto de plantas la ocupación será máxima del 80%

Grado 2.º

e) En planta baja la ocupación máxima será del 80%.

f) En el resto de plantas la ocupación será máxima del 80%

2. Los semisótanos no computarán como superficie construida del edificio siempre que la cara inferior del forjado de planta baja no supere en 1,20 m al acerado o a la rasante de la calle.

Artículo 79. Altura de la edificación.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el artículo 241 del Libro I de estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. La altura máxima de la edificación en número de plantas se grafía en los planos de Calificación del Suelo en función del grado indicado siendo este el siguiente:

Grado	Núm. de Plantas
1.º	3
+ cámara	
2.º	2
+ cámara	

3. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. En fachadas de mas de 20 metros, las alturas se contabilizarán cada 10 metros y en el punto medio.

4. En parcelas de esquina a calles con distinta altura de edificación las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle.

5. La edificabilidad de la cámara no computa en el grado 1.º, siempre que esta esté vinculada a la vivienda inferior o destinada a servicios comunes o trasteros del edificio en el caso de las viviendas colectivas.

6. La altura de pisos es la siguiente:

e) En planta baja la altura mínima será de dos con seis (2,5) metros y la altura máxima de tres con cinco (3,5) metros.

f) En planta piso, la altura mínima será de dos con sesenta (2,50) metros y la altura máxima de tres (3) metros.

Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS ALTURA	MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 + cámara	8,75 m
3 + cámara	12,00 m

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 80. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de la Ordenanza-1 como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a este. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 81. Fondo máximo edificable.

Fondo máximo edificable

Grado 1.º = 18 m.

Grado 2.º = 18 m.

El fondo mínimo de solar en todos los casos será de 7 m.

Artículo 82. Superficie Libre de Parcela.

1. La Superficie Libre de Parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía.

2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere.

Artículo 83. Edificabilidad.

Grado	Edificabilidad
1.º	2,50 m ² /m ²
2.º	2,25 m ² /m ²

Artículo 84. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo 34 de estas Normas solo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.). De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior que no computarán a efectos de edificabilidad neta.

En las obras de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros así como usos vinculados funcionalmente a la planta inmediatamente inferior; computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

4. En todos los casos la superficie construida no será mayor del sesenta y cinco por ciento (65%) de la ocupada en la última planta y deberá estar vinculada a las viviendas situadas en planta inferior (tipo dúplex).

5. En el caso de ático el plano de fachada de esta planta por encima de la altura de cornisa deberá quedar igual o superior a tres (3) metros, salvo que la edificación esté situada entre dos edificios con altura superior en número de plantas, en cuyo caso se permite situar libremente la superficie construida en planta ático. La superficie del ático no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

Artículo 85. Patios.

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación (artículo 252), si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas tales que pueda permitirse la inscripción de un círculo de diámetro igual a 4. En las viviendas unifamiliares y en las plurifamiliares de hasta dos viviendas, se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 metros.

2. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Artículo 86. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Se permitirán una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

Sección Tercera. Condiciones Estéticas

Artículo 87. Composición de fachadas.

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

2. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificación protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas vuelos, zócalos recercados, etc....

3. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

4. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

5. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá

especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

6. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales de cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

7. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso, del hueco rasgado vertical. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

8. Se prohíben los canalones vistos a fachada. La recogida de pluviales será conducida directamente a la red de alcantarillado, no pudiendo verter directamente a la vía pública.

9. Se prohíben los compresores de aire acondicionado vistos en fachada.

10. Los anuncios en las fachadas estarán sujetos a la aprobación de los mismos por parte del Ayuntamiento.

11. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

12. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 88. Materiales de fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados siendo obligatorio su revestimiento en color blanco exclusivamente.

2. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

3. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser blanca.

5. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

6. Las jambas y recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

7. Se admiten zócalos aplacados con piedra natural (fundamentalmente arenisca de color claro) y siempre en consonancia con el resto de edificaciones colindantes o del propio entorno. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.

8. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

9. Las carpinterías serán de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales (marrón, blanco, beige, etc.), o de madera, también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

10. Quedan prohibidas las puertas de chapa ondulada y galvanizadas en los accesos a los garajes. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías, quedando en todo caso acorde con la fachada.

11. El ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

12. Será obligatorio a la hora de solicitar licencia de obras para la demolición, reforma o nueva edificación adjuntar un plano de alzado propuesto para la obtención de la misma por parte de la Administración competente.

Artículo 89. Salientes de huecos.

1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que no sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 90. Cuerpos salientes.

El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras en calles donde no exista acerado, será de 25 cm y la altura con respecto a viario será mayor de 3 m.

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle y nunca superior al 60% de la longitud de la fachada, el siguiente:

c) Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros máximo.

d) Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.

2. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

3. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con esta.

4. Las chimeneas y shunt de ventilación sobresaldrán 50 cm de la cumbrera más próxima y de 2 metros en cubiertas planas.

5. El ancho del vuelo de la cornisa deberá ser igual al ancho del vuelo del balcón.

6. En caso de buzones en fachada estos deberán ser empotrados.

7. Las cajas de acometida y equipos de medida en fachada serán terminados acordes a la fachada.

8. Se prohíben las salidas de humos a fachada.

9. Toldos: deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y la altura mínima no podrá ser inferior a 2,50 metros.

10. Se prohíben las instalaciones solares en zonas BIC.

11. Las instalaciones solares no podrán ser vistas desde el exterior y se estudiará la posibilidad de sustituir este sistema de ahorro energético por otros sistemas (calderas de biomasa) evitando el impacto visual que estas instalaciones producen.

Artículo 91. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas y deben cumplir las siguientes condiciones:

h) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30).

i) Como material de cubrición será obligatorio el uso de teja árabe o similar.

j) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

2. Se permitirán los castilletes de ventilación fuera del plano de fachada de 45 grados.

3. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Se prohíben los bajantes vistos.

4. En ningún caso podrán ser viviendas independientes, estando solamente vinculadas a la última planta.

Artículo 92. Aleros.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

Artículo 93. Balcones.

1. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.

2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

4. En los cierres, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.

5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

6. El vuelo de los balcones será el determinado en el artículo 45 «Cuerpos salientes»

Artículo 94. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

CAPÍTULO V

Ordenanza 4. Edificación en Manzana Cerrada

Artículo 95. Ámbito, delimitación y tipología.

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 4.

2. En su conjunto se pueden distinguir dos tipos o grados, por el mayor tamaño de las parcelas y por la mayor mezcla de funciones y usos, sobre todo de tipo terciario.

Artículo 96. Objetivos.

1. Se pretende dar continuidad a la tipología que se desarrolla en el ensanche, pero a diferencia de esa ordenanza aquí aplicamos unas condiciones de edificabilidad y de parcela distintas reduciendo la densidad de viviendas y obteniendo así unas edificaciones con patios de mayores dimensiones en pro de un aumento en la calidad de las viviendas.

2. Se mantiene la tipología de las viviendas tradicionales.

Sección Primera. Condiciones de Uso**Artículo 97. Uso característico.**

Grado 1.º: El uso característico es el residencial en vivienda colectiva, uso terciario en todos sus niveles y uso comercial en todos sus niveles.

Grado 2.º: Vivienda unifamiliar.

Artículo 98. Usos compatibles.

Son usos compatibles los señalados a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

Grado 1.º:

a) Vivienda colectiva, con una altura mínima de 3 plantas y cámara:

b) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano y sótano. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 o 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano, sótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

d) Garaje-Aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Grado 2.º:

e) Vivienda unifamiliar, con una altura máxima de 2 plantas y cámara:

f) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano y sótano. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 o 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano, sótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.

- Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.

g) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

h) Garaje-Aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación**Artículo 99. Condiciones de la parcela.**

1. No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo en cualquiera de estos casos:

2. Que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, manteniendo el resto de lo que se segrega la superficie mínima de parcela.

3. Se permitira la segregación siempre que se mantenga la parcela minima establecida en el punto 3 de este mismo articulo.

2 No se permiten agregaciones del parcelario actual. Excepcionalmente se permiten agregaciones siempre que las parcelas resultantes no superen los mil (1.000) metros cuadrados y se haga un Estudio de Detalle.

3. Se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie según el grado de:

Grado 1.º 150 m².

Grado 2.º 100 m².

Artículo 100. Posición de la edificación en la parcela.

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo.

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

Artículo 101. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece del siguiente modo:

Grado 1.º

g) En planta baja la ocupación máxima será del 100%.

h) En el resto de plantas la ocupación será máxima del 90%

Grado 2.º

i) En planta baja la ocupación máxima será del 100%.

j) En el resto de plantas la ocupación será máxima del 90%

2. Los semisótanos no computarán como superficie construida del edificio siempre que la cara inferior del forjado de planta baja no supere en 1,20 m al acerado o a la rasante de la calle.

3. En solares en esquina con una superficie inferior a 150m² la Ocupación en planta será del 100%

Artículo 102. Altura de la edificación.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el Artículo 241 del Libro I de estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. La altura máxima de la edificación en número de plantas se grafía en los planos de Calificación del Suelo en función del grado indicado siendo este el siguiente:

Grado	Núm. de Plantas
1.º	3
+ atico retranqueado	
2.º	2
+ atico retranqueado	

3. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. En fachadas de mas de 20 metros, las alturas se contabilizarán cada 10 metros y en el punto medio.

4. En parcelas de esquina a calles con distinta altura de edificación las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle.

La altura de pisos es la siguiente:

g) En planta baja la altura mínima será de dos con seis (2,50) metros y la altura máxima de tres con cinco (3,5) metros.

h) En planta piso, la altura mínima será de dos con sesenta (2,50) metros y la altura máxima de tres (3) metros.

Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 + ático	8,75 m
3 + ático	12,00 m

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Se permiten los áticos retranqueados 45.º sobre el último forjado, computando como superficie edificable.

Artículo 103. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de la Ordenanza-1 como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a este. Para estas nuevas alineaciones, y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 104. Fondo máximo edificable.

Fondo máximo edificable.

Grado 1.º = 18 m.

Grado 2.º = 18 m.

El fondo mínimo de solar en todos los casos será de 7 m.

Artículo 105. Superficie Libre de Parcela.

1. La Superficie Libre de Parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

c) La superficie libre de edificación solo podrá cubrirse a la altura del último que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

d) Que el lado menor de al menos uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere.

Artículo 106. Edificabilidad.

Grado	Edificabilidad
1.º	3,20 m ² /m ²
2.º	2,25 m ² /m ²

Artículo 107. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo 34 de estas Normas solo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.). De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior que no computarán a efectos de edificabilidad neta.

En las obras de sustitución y nueva planta, podrán elevarse trasteros así como usos vinculados funcionalmente a la planta inmediatamente inferior; computando la edificabilidad así consumida a los efectos del artículo anterior.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

4. En todos los casos la superficie construida no será mayor del sesenta y cinco por ciento (65%) de la ocupada en la última planta y deberá estar vinculada a las viviendas situadas en planta inferior (tipo dúplex).

5. En el caso de ático el plano de fachada de esta planta por encima de la altura de cornisa deberá quedar igual o superior a tres (3) metros, salvo que la edificación esté situada entre dos edificios con altura superior en número de plantas, en cuyo caso se permite situar libremente la superficie construida en planta ático, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.

Artículo 108. Patios.

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación (artículo 252), si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas tales que pueda permitirse la inscripción de un círculo de diámetro igual a 4. En las viviendas unifamiliares y en las plurifamiliares de hasta dos viviendas, se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 metros.

2. Se prohíben los patios abiertos a fachada en ordenanza 1 y 2.

Artículo 109. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

Sección Tercera. Condiciones Estéticas

Artículo 110. Composición de fachadas.

1. Deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar,

no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

2. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificación protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas vuelos, zócalos recercados, etc...

3. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

4. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

5. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

6. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales de cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

7. Se prohíben los canalones vistos a fachada. La recogida de pluviales será conducida directamente a la red de alcantarillado, no pudiendo verter directamente a la vía pública.

8. Se prohíben los compresores de aire acondicionado vistos en fachada.

9. Los anuncios en las fachadas estarán sujetos a la aprobación de los mismos por parte del Ayuntamiento.

10. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

11. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 111. Materiales de fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco Histórico, como es la piedra arenisca (bien en bloque o en aplacados) y los revestimientos continuos de colores claros siendo preferente el blanco.

2. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

3. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

5. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

6. Las jambas y recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

7. Se admiten zócalos aplacados con piedra natural (fundamentalmente arenisca de color claro) y siempre en consonancia con el resto de edificaciones colindantes o del propio entorno. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.

8. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

9. Las carpinterías serán de perfiles metálicos pintados o lacados en los tonos tradicionales (marrón, blanco, beige, etc.), o de madera, también pintada en los tonos tradicionales, o en su color natural si son maderas nobles, tales como caoba, roble, iroco, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

10. Quedan prohibidas las puertas de chapa ondulada y galvanizadas en los accesos a los garajes. Las pinturas de las puertas de garaje cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías, quedando en todo caso acorde con la fachada.

11. El ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

Artículo 112. Salientes de huecos.

1. Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

2. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que no sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 113. Cuerpos salientes.

El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras en calles donde no exista acerado, será de 25 cm y la altura con respecto a viario será mayor de 3 m.

El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras en calles donde no exista acerado, será de 25 cm y la altura con respecto a viario será mayor de 3 m.

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle y nunca superior al 60% de la longitud de la fachada, el siguiente:

e) Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros máximo.

f) Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.

2. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

3. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con esta.

4. Las chimeneas y shunt de ventilación sobresaldrán 50 cm de la cumbrera más próxima y de 2 metros en cubiertas planas.

5. El ancho del vuelo de la cornisa deberá ser igual al ancho del vuelo del balcón.

6. En caso de buzones en fachada estos deberán ser empotrados.

7. Las cajas de acometida y equipos de medida en fachada serán terminados acordes a la fachada.

8. Se prohíben las salidas de humos a fachada.

9. Toldos: deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y la altura mínima no podrá ser inferior a 2,50 metros.

10. Se prohíben las instalaciones solares en zonas BIC.

Artículo 114. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas y deben cumplir las siguientes condiciones:

k) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30).

l) Como material de cubrición será obligatorio el uso de teja árabe o similar.

m) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

2. En los edificios con altura máxima señalada de dos (2) plantas solo será autorizada la cubierta, con posibilidad de realizar azotea andaluza a partir de la segunda crujía de la edificación, con superficie no superior al veinte por ciento de la superficie total de la cubierta.

3. Se permitirán los castilletes de ventilación fuera del plano de fachada de 45 grados.

4. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Se prohíben los bajantes vistos.

5. En ningún caso podrán ser viviendas independientes, estando solamente vinculadas a la última planta.

Artículo 115. Aleros.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

Artículo 116. Balcones.

1. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.

2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

4. En los cierres, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.

5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

6. El vuelo de los balcones será el determinado en el artículo 45 "Cuerpos salientes".

Artículo 117. Condiciones particulares de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida

CAPÍTULO V-B**Ordenanza 4-B. Edificación Plan Parcial Sector III****Artículo 117-B. Definición y aplicación.**

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 4-B.

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES**Definición.**

Regulamos las zonas que se definen en el Plan Parcial como residencial unifamiliar, desarrollo este que además de dar cumplimiento a las necesidades de crecimiento demográfico, tiene un deseo de mejora de los estándares de vivienda.

Se trata de edificación de viviendas en manzanas con origen de los primitivos crecimientos del casco urbano de Quesada.

La nueva Ordenanza trata de proporcionar una edificación de mayor categoría higiénica y estética.

Objetivos.

a) Reducir los efectos del volumen excesivo y escala agrandada que tienen los últimos desarrollos. urbanos del Casco Urbano.

b) Introducir condiciones higiénicas y de habitabilidad de mayor calidad, para las nuevas viviendas.

c) Mejorar la estética del espacio urbano con las nuevas edificaciones.

d) Facilitar la recuperación y formación de patios en las manzanas.

e) Tratar de eliminar los grandes paños de medianerías que se producen como consecuencia de los desniveles de la ladera en que se asienta, para ello se permitirán tres plantas, en la parte baja de la ladera y dos plantas en la parte alta de la ladera, incluida la baja en ambos casos, las zonas de dos o tres plantas, aparecen en los planos correspondientes.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Grado 1.º Residencial en vivienda unifamiliar 3 plantas.

Grado 2.º Residencial en vivienda unifamiliar 2 plantas.

Usos complementarios y compatibles.**Grado 1.º**

- Residencial en vivienda unifamiliar 3 plantas.

- Talleres y almacenes

- Terciario

Grado 2.º

Residencial en vivienda unifamiliar 2 plantas.

- Talleres y almacenes

- Terciario

Usos prohibidos.

En los dos grados, todos lo no indicados en los epígrafe anterior

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación**Condiciones de edificabilidad.**

Quedan fijadas indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinadas en estas Ordenanzas específicas.

Retranqueos.

- Se establece un retranqueo obligatorio de tres metros (3) en fachada, permitiéndose en planta baja salir con un cuerpo edificado hasta la línea de fachada con un máximo de cuatro metros (4) de frente en cada línea de fachada.

Fondo máximo edificable.

- El fondo máximo edificable es de 15 m contados desde la alineación oficial de parcela.

Ocupación.

- La ocupación permitida es la resultante de aplicar las determinaciones de retranqueo y fondo máximo permitido.

Parcela mínima:

Grado 1.º 100 m².

Grado 2.º 130 m².

Condiciones de volumen

1. El número máximo de plantas incluida la planta baja serán:

Grado 1.º 3 plantas y cámaras bajo cubierta.

Grado 2.º 2 plantas y cámaras bajo cubierta.

2. Las alturas máximas a cornisa serán:

Grado 1.º 10,50 m.

Grado 2.º 7,70 m.

3. La dimensión mínima de fachada en parcelas será:

Grado 1.º 6,50 m.

Grado 2.º 8,00 m.

Otras condiciones:

1. Se permitirá la agregación de parcelas para la construcción agrupada de viviendas, manteniendo las condiciones de forma, volumen y número de viviendas de los epígrafes anteriores, pero que permitan la redistribución de los espacios libres en la parcela resultante.

2. Aparcamiento, una plaza por vivienda, en construcción o al aire libre pero dentro de la parcela.

3. Altura máxima de plantas bajas 3,5 m.

4. Altura de plantas de piso de 2,5 m. a 3 m.

ZONA DE VIVIENDAS MIXTAS**Definición.**

Regulamos las zonas que se definen como residencial mixta, desarrollo este que además de dar cumplimiento a las necesidades de crecimiento demográfico, tiene un deseo de mejora de los estándares de vivienda.

Se trata de edificación de viviendas unifamiliares o colectivas en manzanas con patios traseros que forman un patio de manzana, que son el origen de los primitivos crecimientos del casco urbano de Quesada.

La nueva Ordenanza trata de proporcionar una edificación de mayor categoría higiénica y estética.

Objetivos.

a) Reducir los efectos del volumen excesivo y escala agrandada que tienen los últimos desarrollos urbanos del Casco Urbano.

b) Introducir condiciones higiénicas y de habitabilidad de mayor calidad, para las nuevas viviendas.

c) Mejorar la estética del espacio urbano con las nuevas edificaciones.

d) Facilitar la recuperación y formación de patios en las manzanas.

e) Dar entrada en el Sector a la vivienda colectiva que puede diversificar los usos y dar respuesta a este tipo de demanda, con lo que se facilita la mezcla de tipologías que enriquece el paisaje urbano.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Grado 1.º Residencial en vivienda mixta 3 plantas.

Usos complementarios y compatibles.

Grado 1.º

- Residencial en vivienda unifamiliar 3 plantas.
- Talleres y almacenes
- Comercial
- Terciario

Usos prohibidos.

En los dos grados, todos lo no indicados en el epígrafes anteriore.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Quedan fijadas indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinadas en estas Ordenanzas específicas.

Retranqueos.

- Se establece un retranqueo obligatorio de tres metros(3) en fachada, permitiendose en planta baja salir con un cuerpo edificado hasta la línea de fachada con un máximo de cuatro metros (4) de frente en cada línea de fachada.

Fondo máximo edificable.

- El fondo máximo edificable es de 15 m. contados desde la alineación oficial de parcela.

Ocupación.

- La ocupación permitida es la resultante de aplicar las determinaciones de retranqueo y fondo máximo permitido.

Parcela mínima:

Grado 1.º 100 m².

Condiciones de volumen.

1. El número máximo de plantas incluida la planta baja serán:
Grado 1.º 3 plantas y cámaras bajo cubierta.
2. Las alturas máximas a cornisa serán:
Grado 1.º 10,50 m.
3. La dimensión mínima de fachada en parcelas será:
Grado 1.º 4,50 m.

Otras condiciones.

1. Se permitirá la agregación de parcelas para la construcción agrupada de viviendas, manteniendo las condiciones de forma, volumen y número de viviendas de los epígrafes anteriores, pero que permitan la redistribución de los espacios libres en la parcela resultante.

2. Aparcamiento, una plaza por vivienda. en construcción o al aire libre pero dentro de la parcela .

3. Altura máxima de plantas bajas 3,5 m.

4. Altura de plantas de pisa-2,50 m a 3 m.

ZONA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO y SOCIAL

Definición.

Regulamos la zona de Servicios de interés público y social para dotar al sector de los servicios que se preveen en el Reglamento de Paneamiento.

Se trata de la edificación de un bloque lineal.

Ocupación.

- La ocupación permitida es del 100% de la parcela.

Supreficie de la parcela.

- La superficie de la parcela es de 734,62 m².

Condiciones de volumen

1. El número máximo de plantas incluida la planta baja será de 3 plantas y cámaras bajo cubierta.

2. La altura máxima a cornisa será de 10,50 m.

ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

Definición.

Regulamos la zona de Centros docentes y preescolar que se definen en el Plan Parcial como tal, para dotar al sector de estas áreas que se preveen en el Reglamento de Paneamiento

Se trata de la edificación de una parcela en esquina perteneciente a una de las manzanas de uso residencial.

Ocupación.

- La ocupación permitida es del 100% de la parcela.

Superficie de la parcela.

- La superficie de la parcela es de 245,12 m².

Condiciones de volumen

1. El número máximo de plantas incluida la planta baja será de 2 plantas y cámaras bajo cubierta.

2. La altura máxima a cornisa será de 7,7 m.

CAPÍTULO V-C**Ordenanza 4-C. SUO**

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 5.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Uso característico.

El uso característico es el de vivienda de edificación unifamiliar.

Usos compatibles.

Se consideran compatibles los usos de residencia comunitaria, despachos profesionales domésticos, docente y público-administrativo.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Condiciones de la parcela.

Se establecen los siguientes para la parcela mínima:

a. Superficie de cien (90) metros cuadrados.

00178630

- b. Longitud del lindero frontal de cinco (5,00) metros.
- c. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5,00) metros.

Posición de la edificación respecto a la alineación exterior.

1. No será necesario el retranque respecto a fachada. Se establecen las siguientes excepciones:

a. En el supuesto de parcelas colindantes sin edificar, se permitirá un retranqueo superior siempre que exista compromiso documentado entre colindantes para construir sin dejar medianeras vistas.

b. En parcelas de esquina con fachada a dos o más calles la edificación podrá adosarse a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud, debiendo proyectarse huecos en dicha fachada y tratarla con la calidad correspondiente a una fachada principal.

c. Se permiten balcones con vuelos de hasta un 1,20 metros.

2. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a garaje que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a. La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.

b. El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero frontal de la parcela.

c. Las medianeras que se produzcan deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Separación y linderos.

1. La línea de edificación deberá separarse del lindero trasero un mínimo de dos (2) metros. Se establecen las siguientes excepciones:

a. La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

b. Se permiten balcones.

Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela será consecuencia de los retranqueos fijados. Bajo rasante se podrá ocupar el 100%, lo cual no computará.

Altura de la edificación.

El número máximo de plantas permitido es de 2 (baja+1) siendo la altura permitida en metros la siguiente:

1. La altura máxima de cornisa para todas las edificaciones será de 7,50 m.

2. Se considera espacio habitable aquel cuya altura útil sea como mínimo 1,50 m.

Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece en uno con treinta y cinco (1,35) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela. En las parcelas de V.P.O. la edificabilidad será la que determine la normativa correspondiente.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos ni los semisótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio. Tampoco se incluirán los garajes en planta baja siempre que su superficie construida no supere los veinte (20) metros cuadrados.

Sección Tercera. Condiciones Estéticas

Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas por lo que los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas. El color para las fachadas será el blanco.

2. Las alineaciones exteriores se materializarán con un cerramiento consistente en un muro macizo de altura de un (1) metro con tratamiento similar al de la fachada de la edificación, exceptuando las puertas de acceso para las personas y vehículos. El muro podrá rematarse con rejería y/o vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

1. Se permitirá la agregación de 2 o más parcelas para la formación de viviendas unifamiliares aisladas, las cuales en todo caso mantendrán las mismas condiciones de edificabilidad.

2. El estudio en todo caso de la agregación será llevado a cabo mediante un estudio de detalle.

CAPÍTULO VI

Ordenanza 5. Condiciones Particulares de la Ordenación en Edificación Unifamiliar

Artículo 118. Definición y aplicación.

2. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 5.

3. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos destinados a ocuparse con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas y aisladas, en las que la calle es el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 119. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 120. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a) Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el art. 150 apartado 2 del Libro I de estas Normas y Solo en edificios de uso exclusivo.
- Taller doméstico.

b) Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo solo se permite en planta baja.
- Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
- Agrupaciones terciarias. Solo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.

c) Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

d) Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

3. Queda prohibido el uso ganadero en zonas residenciales.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación**Artículo 121. Condiciones particulares de parcelación**

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: 10 m.
- b) Superficie mínima de parcela: 300 metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.
- e) Se permitirá la agregación de parcelas aisladas existentes para la conformación de edificación abierta. En todo caso cumplirá con las condiciones de la ordenanza E.A de este PGOU, la formación resultante en ningún momento llevará aparejada aumento de edificabilidad ni de la densidad de viviendas de las parcelas agregada.

Artículo 122. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina:

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Artículo 123. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima es del 50%.
2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

Artículo 124. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en:
 - a) B+1+ ático. (50% de la ocupación del edificio sobre la parcela).
2. La altura máxima de pisos será:
 - a) En planta baja: tres con treinta (3,30) metros.
 - b) En planta piso: tres (3) metros.

Artículo 125. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente: 0,8 m²t/m²s
2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

Artículo 126. Condiciones estéticas.

2. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose en ningún caso, tratamientos de medianerías.
3. Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un metro para la fábrica maciza y de dos metros para rejas.

CAPÍTULO VII**Ordenanza 6. Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta****Artículo 127. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden en su mayoría con sectores cuya ordenación se realiza mediante bloques aislados de vivienda plurifamiliar.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán exclusivamente en las manzanas o áreas que puedan surgir en los futuros desarrollos de suelos, considerándose por lo tanto una ordenanza marco.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 128. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 129. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación del presente Plan General, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo solo se permiten en planta baja.

b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo solo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 167 del Libro I de estas Normas, se admiten en todas las plantas.

c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo solo se permiten en planta baja, primera y segunda.

d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo solo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

e) Agrupaciones terciarias. Solo se admiten en edificios de uso exclusivo.

f) Garaje-Aparcamiento. En edificio de uso no exclusivo solo se admiten en sótanos.

2. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

3. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 130. Condiciones particulares de parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 216 del Libro I de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General. No se entienden como parcelas edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados (1.000).

3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, se deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 131. Separación a linderos.

El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.

Artículo 132. Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura ($h/2$). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

Artículo 133. Alturas máximas.

Altura máxima = 17 m.

N.º plantas = 4 + ático.

* Si la planta baja quedase diáfana se podrán construir 5 plantas. (Baja+3+Ático).

1. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

2. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 134. Ocupación sobre rasante.

1. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

2. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 135. Ocupación bajo rasante.

1. Cuando el uso del sótano sea el de garaje y trasteros, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

2. Para los casos de ocupaciones predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, o para los casos a los que se refiere el punto 2 del artículo anterior la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta el cien por cien (100%).

3. El semisótano no podrá sobresalir de la línea de rasante 1,5m.

Artículo 136. Edificabilidad y densidad máxima.

La edificabilidad máxima para esta ordenanza se establece en 2,2 m²/m².

Artículo 137. Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 138 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

a) No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela. Se cumplirá además el apartado 2 del Artículo 73 anterior.

c) En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán

Artículo 139. Aparcamientos en espacios libres de parcela.

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

Artículo 140. Condiciones estéticas.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.

4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.

5. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S- ONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

7. Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

CAPÍTULO VIII

Ordenanza 7. Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación de Viviendas en Núcleos Agrícolas

Artículo 141. Ámbito, delimitación y tipología.

4. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 7.

5. Se trata de edificaciones de viviendas unifamiliares de población agrícola que tienen necesidad de vivir en proximidad de las zonas de cultivo y que se han ido agrupando en varios puntos del término, en forma de cortijos, en los que además tienen necesidad de espacio de ganado, aperos y almacenaje.

Esta forma de doblamiento debe conseguir en nuestros días un más alto nivel de estándares higiénicos y sanitarios, así como un suficiente grado de dotaciones de servicios urbanos.

Este Tipo de edificación ha de adaptarse a emplazamientos y circunstancias muy variadas, que no pueden quedar fijadas de antemano, ni con ordenación muy precisa, por ello y en el capítulo de "Otras condiciones" se insinúa una cierta separación de los

accesos y movimientos agrícolas y de relación social y la mayor flexibilidad posible en cuanto a las edificaciones de anexos que las explotaciones agrícolas demandan.

Artículo 142. Objetivos.

- a) Regular las edificaciones de viviendas y su mejora en cuanto a condiciones higiénicas y sanitarias.
- b) Adaptación y mantenimiento del ambiente rural existente en los actuales núcleos.
- c) Flexibilidad de la normativa a las circunstancias de los diferentes núcleos.
- d) Elevación del nivel de servicios urbanos.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 143. Uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar, en parcelas amplias con anexos agrícolas, aisladas o adosadas.

Artículo 144. Condiciones particulares de uso.

Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- i) Terciario:
 - a. Hospedaje.
 - b. Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano y sótano. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 ó 4 plantas, en situaciones de planta baja, semisótano, sótano, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
 - c. Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - d. Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
 - e. Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.
- j) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.
- k) Garaje-Aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja.

Usos prohibidos:

Las zonas industriales por la agresión que pueden suponer al medio agrícola. Los demás grados de usos no especificados en anteriores epígrafes.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 145. Condiciones particulares de parcelación.

Se establecen dos grados. El primero corresponde a las viviendas de Callejares y Cortijuelo y el grado 2 para las restantes:

La parcela mínima será:

Grado 1: 300 m².

Grado 2: 75 m².

Artículo 146. Separación a linderos.

No se fija retranqueos a linderos, salvo en el caso de parcelas recayendo sobre carreteras, donde se aplicarán los correspondientes exigidos por la normativa vigente.

Artículo 147. Alturas máximas.

Altura máxima = 6,5 m.

Núm. plantas = 2 + cámara bajo cubierta de 1,20 metros de altura máxima que no computa.

3. Las alturas máximas serán de trescientos cincuenta (350) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (300) centímetros en plantas superiores.

Artículo 148. Ocupación sobre rasante.

Los coeficientes de ocupación máxima baja, o de piso serán:

Grado 1: 50% de la superficie de la parcela.

Grado 2: 90% de la superficie de parcela.

4. La ocupación en planta o sea del 100% siempre que se trate de un solar en esquina con superficie inferior a 150 m² (Las alturas de las fachadas resultantes serán iguales a las que corresponda en cada calle).

Artículo 149. Edificabilidad y densidad máxima.

2. Se establece una edificabilidad máxima.

Grado 1: 1 m²/m² sobre la parcela. Se exceptúa de esta edificabilidad la de los anexos agrícolas necesarios, de difícil cuantificación.

Grado 2: 2 m²/m² sobre la parcela.

Artículo 150. Otras condiciones.

6. Aunque no exista ordenación definida, se procurará independizar los accesos de garajes y guarderías, de los de las viviendas. Esto será preceptivo en los espacios urbanizados de uso común, tipo plaza o lugar de reunión.

7. En el coeficiente de edificabilidad no se consideran incluidos los anexos agrícolas para establos, almacenes, etc.

CAPÍTULO IX

Ordenanza 8. Condiciones Particulares de la Ordenación Industrial

Artículo 151. Ámbito y tipología.

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 8.

2. Los edificios responderán a la tipología de la edificación entre medianerías o en edificio aislado.

Artículo 152. Clasificación en grados.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen dos grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1.º y 2.º a continuación del número 8 correspondiente a la Ordenanza.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 153. Usos característicos.

El uso característico se establece para cada uno de los grados:

- Grado 1: Industrial en categorías I y II

- Grado 2: Industrial en categoría II. Estas condiciones particulares de Grado 2 se aplicarán exclusivamente en las manzanas o áreas que puedan surgir en los futuros desarrollos de suelos, considerándose por lo tanto una ordenanza marco.

Artículo 154 Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

2. Grado 1:**a) Terciario.**

- Solamente se permitirá el terciario correspondiente a las cesiones obligatorias que la LOUA, en su artículo 17, prescribe.

b) Equipamientos y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Público- Administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios infraestructurales.

c) Polígonos agrícolas. Realizados exclusivamente en los terrenos que el PGOU clasifica de uso industrial o en otras situaciones a través de innovaciones del mismo que se consideren adecuadas con todas las prescripciones de la LOUA, para las obras de urbanización industrial.

3. Grado 2:**a) Terciario:**

- Solamente se permitirá el terciario correspondiente a las cesiones obligatorias que la LOUA en su artículo 17 prescribe.

b) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Público-Administrativo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios Infraestructurales.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación**Artículo 155. Condiciones de las parcelas.**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: doce (12) metros.
- Grado 2: veinte (20) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: doscientos (200) metros cuadrados.
- Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 156. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grados 1: No se establece retranqueo, aunque si se produce, este será como mínimo de tres (3) metros.

- Grados 2: Se establece retranqueo que será como mínimo de tres (3) metros.

2. La separación de la línea de la edificación a los linderos laterales se establece para cada grado:

- Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce este será como mínimo de dos (2) metros.

- Grado 2: se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

La edificación podrá adosarse a los dos linderos laterales en el grado 2, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones pareadas o adosadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse dicha servidumbre en el Registro de la Propiedad.

3. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:
- Grado 1 y 2: no se establece retranqueo, aunque si se produce esta será como mínimo de tres (3) metros.

Artículo 157. Ocupación de la parcela.

1. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante asignados a cada grado son:

- Grado 1: cien por cien (100%).
- Grado 2: ochenta y cinco por cien (85%) sobre rasante. Cien por cien (100%) bajo rasante.

2. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 158. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 1: (1,15) uno con quince metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: (1) un metro cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 159. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1), y la altura máxima en metros de la línea de cornisa se establece para cada grado en:

- Grado 1: seis (6) metros.
- Grado 2: siete con cincuenta (7,50) metros.

2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:

- Grado 1: ocho (8) metros.
- Grado 2: diez (10) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Sección Tercera. Condiciones Estéticas

Artículo 160. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. Se prohíben los cuerpos salientes.

3. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

CAPÍTULO X

Ordenanza 9. Condiciones Particulares de la Ordenación Servicios Terciarios

Artículo 161. Ámbito y tipología.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo. El objetivo de la ordenación es el

reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.

2. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 9.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 162. Usos característicos.

Los usos característicos son los de hospedaje, comercio y oficinas.

Artículo 163. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: se admite la vivienda de quien guarde la instalación, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos por vivienda.

b) Terciario:

- Oficinas.

- Todo tipo de superficies comerciales.

- Salas de Reunión.

- Recreativo. En planta baja y siempre que no supere los niveles acústicos permitidos.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de deportivo, público-administrativo, social-asistencial, cultural y servicios urbanos.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 164. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distingue un único grado.

Artículo 165. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 166. Posición de la edificación.

Para las edificaciones existentes: Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros. En cualquier caso el estudio de detalle será la figura de planeamiento la que determine la colocación del volumen respecto a linderos y alineaciones.

Para las parcelas de nueva edificación, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes estuvieran adosadas y la fachada se localizará sobre la alineación exterior.

En el supuesto que las edificaciones colindantes presentarán retranqueos la edificación se ajustará a esas condiciones.

Artículo 167. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece:

- Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

2. En cualquier caso se mantienen las edificabilidades existentes en las parcelas calificadas con la Ordenanza de Terciario.

Artículo 168. Altura de la edificación.

1. Para las edificaciones existentes se asumen las alturas consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan.

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros
- En planta piso: tres con treinta (3,50) metros.

CAPÍTULO XI

Ordenanza 10. Condiciones Particulares de la Ordenación Parques y Jardines

Artículo 169. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color correspondiente. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

3. El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos promovidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Quesada en las siguientes circunstancias:

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

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

4. Se distinguen las siguientes clases:

- APU: Áreas públicas, que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

- ZV: Parques y jardines que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 170. Condiciones de las áreas públicas.

1. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el cinco por ciento (5%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

a) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.

b) Oficinas y almacenes vinculados al servicio de las áreas públicas, así como otros servicios urbanos.

c) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

d) equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

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

Artículo 171. Condiciones de los parques y jardines.

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 172. Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPÍTULO XII

Ordenanza 11. Condiciones Particulares de la Ordenación Equipamientos y Servicios Públicos

Artículo 173. Ámbito y características.

1. La delimitación de esta ordenanza se encuentra grafiada en el plano de ordenanzas con el número 11.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

Sección Primera. Condiciones de Uso

Artículo 174. Uso característico.

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

- DOC: Docente.
- DEP: Deportivo
- SAN: Sanitario.
- SAS: Social-asistencial
- CUL: Cultural.
- RG: Religioso.
- PAD: Público-administrativo
- SU: Servicios urbanos.
- SI: Servicios infraestructurales.

Artículo 175. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico docente y religioso en caso de coexistencia.

Sección Segunda. Condiciones de la edificación**Artículo 176. Posición de la edificación.**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Edificación unifamiliar aislada, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- c) Los espacios delimitados como libres de edificación «L» no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

Artículo 177. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- Docente y deportivo: cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo
- Sanitario, Social-asistencial, cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (2,5) metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

Artículo 178. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

CAPÍTULO XIII**Régimen de las Unidades de Ejecución****Sección Primera. Disposiciones Generales****Artículo 179. Definición y delimitación.**

1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización

y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística.

2. Cada ámbito de Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente.

3. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología «UE» seguida de una letra y de un número correspondiente a cada Unidad de Ejecución. La letra se corresponde con el ámbito en que se localiza:

4. Dentro del Plan General de Quesada se establecen 6 Unidades de Ejecución repartidas entre el núcleo urbano de Quesada y la zona de Collejares y Cortijuelo.

a. Se considera el AREA DE REPARTO N.º1, con los SUNC 1 al 4 en Quesada.

b. ÁREA DE REPARTO N.º 5. SUNC-5. Collejares.

c. ÁREA DE REPARTO N.º 8. SUNC-6. Cortijuelo.

Artículo 180. Regulación de las Unidades de Ejecución.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: Para las Unidades de Ejecución se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:

- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

- Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

d) Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.

e) Edificabilidad: la superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en la edificabilidad asignada a la Unidad de Ejecución.

f) Aprovechamiento: El aprovechamiento es coincidente con la edificabilidad, exceptuando las zonas de equipamiento y parques y jardines.

g) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

3. Cada Unidad de Ejecución, cuando así se indica en la ficha, debe sufragar, en función de la edificabilidad residencial que tiene asignada, los costes que le corresponden para la ejecución de la misma. El precio establecido por Unidad de Ejecución se multiplicará por las Unidades de Aprovechamiento Subjetivo de la propia U.E.

El Aprovechamiento Urbanístico de cada Unidad de Ejecución del PGOU de Quesada se encuentra recogido en las fichas de planeamiento del Anexo II de este documento.

TÍTULO III**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO I****Definición y Categorías**

Artículo 181. Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Quesada a medio plazo.

2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado.
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 182. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de este, se han incrementando las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles para el período de los ocho años, con la clasificación, además, de ciertas zonas sin sectorizar que puedan satisfacer las demandas de suelo en el trienio posterior. La regulación del suelo urbanizable sin sectorizar se contiene en el Capítulo siguiente.

Artículo 183. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

A. Derechos.

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo

solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) 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.

B. Deberes.

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano por importe que corresponda en cada caso por unidad de aprovechamiento subjetivo urbanístico. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

i) 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.

- j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas de Espacios Libres interiores del Sector a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1) así como a aquellos otros sectores, con coeficiente diferente pero en los que concurran los requisitos a los que se refiere el párrafo segundo del artículo 80 apartado 5 del Libro I de estas Normas.

Artículo 184. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa y en el de Ordenación Estructural.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a) Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquella con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 185. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

- A. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).
ÁREA DE REPARTO 7.
 - Residencial-Sector SUO-1. Quesada.
- B. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)
ÁREA DE REPARTO 2.
 - Residencial-Sector 1-3 y 2. Quesada.
ÁREA DE REPARTO 3.
 - Residencial-Sector 4, 5, 6 y 7. Quesada.
ÁREA DE REPARTO 4.
 - Industrial-Sector 8, 9, 10 y 11. Quesada.
ÁREA DE REPARTO 6.
 - Residencial-Sector 12. Collejares.
- C. Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUNS)
ÁREA DE REPARTO 9.
 - Residencial-Sector 1 y 2.

CAPÍTULO II**Suelo Urbanizable Ordenado**

Artículo 186. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d) Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 19 del Libro I de estas Normas.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 187. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

3. De no fijarse plazos concretos para el inicio de la actividad de ejecución, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho (18) meses, a contar desde la aprobación

definitiva del presente Plan General. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de doce (12) meses desde la aprobación del proyecto de urbanización y acabados en el plazo de treinta (30) meses.

CAPÍTULO III

Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección Primera. Determinaciones Generales

Artículo 188. Definición de suelo urbanizable sectorizado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable mas idóneos para absorber los crecimientos previstos por el PGOU y, en consecuencia, deben ser desarrollados en los plazos establecidos en el apartado del Programa de Actuación.

2. El Plan General, en base al modelo de desarrollo urbano previsto para el municipio, establece Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar en el primer y segundo cuatrienio

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el número 7 seguido de un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 189. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación
- d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 190. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 191. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado se divide en tres áreas de reparto de uso global residencial y una industrial.

a) Las de uso global residencial incluye los sectores del 1-7 y 12, y el resto de sectores son de uso industrial del 8-11.

2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto del suelo urbanizable sectorizado se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie que abarcan todos los sectores incluidos y los sistemas generales adscritos a ellos.

3. El aprovechamiento medio total de las áreas de reparto residenciales se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso: - tipología y sector:

4. El aprovechamiento objetivo total del área de reparto industrial se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles del uso industrial, considerando además los sistemas generales que le atañen.

5. Los coeficientes utilizados en función de uso tipología, etc se encuentran en las tablas de las áreas de reparto

Artículo 192. Aprovechamiento de cada sector.

1. El aprovechamiento medio, objetivo y subjetivo que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable sectorizado viene determinado en las fichas correspondientes

2. El número de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Artículo 193. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 194. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 195. Memoria del Plan Parcial.

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector.
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Aprovechamiento materializable en el sector.
- k) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

Artículo 196. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

00178630

Artículo 197. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 198. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable y agua reciclada, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 199. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

Sección Segunda. Condiciones de la Ordenación

Artículo 200. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) El nuevo tejido contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

e) La dotación de aparcamiento correspondiente a los distintos usos se situará en el interior de las parcelas.

f) Se definirán las características del mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo. Siempre que

sea posible se localizarán en manzanas completas y, en cualquier caso, sin compartir medianerías con edificaciones que se prevean adosadas a los linderos.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 201. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. No obstante, podrán establecerse ajustes puntuales en aspectos tales como medición de la altura, regulación de las plantas de la edificación, etc., teniendo en cuenta la topografía de la zona. Asimismo, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle podrán precisarse dichas determinaciones, sin que de ello resulte un aumento de la edificabilidad permitida.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:

a) La tipología de edificación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.

b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

Artículo 202. Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que se incluyen en el presente Capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sección Tercera. Condiciones Particulares de Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado: Fichas de los Sectores

Artículo 203. Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable sectorizado.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio de las áreas de reparto son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan solo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.

3. Las superficies de Sistema General son mínimas normativas de Plan.

4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.

5. Para la aprobación definitiva de los Planes Parciales será necesario aportar aval de los costes imputados al sector como contribución a la ejecución de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad.

Artículo 204. Fichas de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se encuentran contenidas en el Anexo II de estas Normas.

CAPÍTULO IV

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Sección Primera. Determinaciones Generales

Artículo 205. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del décimo año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipado si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos de actividades económicas de interés municipal.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de este. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

00178630

Artículo 206. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, solo podrán autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

3. El Plan de Sectorización deberá tramitarse ante la Delegación competente en materia de Medio Ambiente para su evaluación

Artículo 207. Desarrollo del Suelo Urbanizable no sectorizado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Quesada podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Quesada podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 208. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización.

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo

2. No obstante lo anterior, los Planes de Sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de estas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más áreas dentro de un Plan de Sectorización, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar la actuación correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. No obstante lo anterior, se considera que la sectorización del ámbito del Nodo Logístico Norte es de interés público, por lo que puede acometerse de modo inmediato desde el momento en que la Administración competente en centros logísticos de transportes programe las inversiones precisas para su materialización.

5. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización. La diferencia entre la edificabilidad máxima total de cada área y la edificabilidad lucrativa que se materialice solo podrá destinarse a dotaciones públicas.

6. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.

7. Cuando el Plan de Sectorización 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 209. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.

Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario

acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 210. Fichas de los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado se encuentran contenidas en el Anexo II de estas Normas.

TÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Normas Generales del Suelo No Urbanizable

Sección Primera. Determinaciones Generales

Artículo 211. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren una o más de las siguientes situaciones:

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

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

c) Son merecedoras de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, por razón de los valores e intereses en ellas concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

d) Se considera necesario preservar su carácter rural, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Quesada.

e) Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características procede preservar.

f) El mantenimiento de sus características se considera necesario para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

g) Presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, deslizamientos, inundaciones u otros riesgos naturales, que limitan usos y aprovechamientos.

h) Deben mantener su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

i) Además de la normativa ambiental ya enumerado adjuntamos en este capítulo otra más específica de obligado cumplimiento.

a. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

b. Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, que deroga parte de la Ley 2/1989, de 18 de julio, y de la Ley 2/1992 de 15 de junio.

c. La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

d. 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.

e. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- f. Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- g. Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.

Artículo 212. División y delimitación del Suelo no Urbanizable.

En atención a los criterios de clasificación expuestos en el artículo anterior, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

En caso de que se superpongan distintas categorías de suelo, la normativa de aplicación será siempre la más restrictiva y la parte que afecte de cada una de ellas sectorialmente.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- SNU-VP Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Vías Pecuarias.
- SNU-RA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Restos Arqueológicos.
- SNU-DPH Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.
- SNU-ZI Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zona Inundable.
- SNU-MA Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Masas de Aguas Interiores.
- SNU-HC Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Hábitats de Interés Comunitario.
- SNU-MP Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Montes Públicos.
- SNU-ZIAE Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zona Importante para las Aves Esteparias en Andalucía.
- SNU-IBA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Important Birds Área.
- SNU-ZEPA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas de Especial Protección para las Aves.
- SNU-ZEC Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas Especiales de Conservación.
 - ZEC Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (ES0000035).
 - ZEC Rio Guadiana Menor Tramo Inferior (ES6160011).
- SNU-PN Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural
- SNU-G Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Georecursos.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- SNU- RA Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Restos Arqueológicos
- SNUPU-AGF Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Áreas Geomorfológicas y Forestales.
- SNU-ARH Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Areas de Riveras y Huertas.
- SNU-PEPMF Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Plan Especial de Protección del Medio Físico.
- SNU-PP Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Protección Paisajística

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Las distintas categorías del Suelo No Urbanizable quedan delimitadas en el plano correspondiente a escala 1/40.000.

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía., Cuevas de Juan y Pedro, Casas de Ayozar y Mindoreja.

Artículo 213. Régimen urbanístico.

Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la LOUA y el Decreto 2/2012, de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 214. Segregaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas según lo dispuesto en la legislación agraria y, en el suelo no urbanizable de especial protección, a lo dispuesto sobre dimensiones mínimas de las parcelas en el Capítulo 4 del presente Título. En todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa en los términos del artículo 66.3 de la LOUA.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el punto anterior cuando tengan por objeto la implantación de edificaciones o instalaciones propias de las infraestructuras de servicio público, la superficie mínima de las parcelas resultantes será la establecida por la normativa urbanística a efectos de construcciones o instalaciones.

3. Para terrenos incluidos dentro del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, en las explotaciones que cuenten con viviendas u otras edificaciones, no se permitirán segregaciones de las parcelas a las que estén adscritas dichas edificaciones que resulten por debajo de la superficie mínima establecida en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales o Plan Rector de Uso y Gestión para los diferentes tipos de edificaciones y terrenos.

Artículo 215. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

1. En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo por tanto nulas de pleno derecho.

2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística en el suelo no urbanizable lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

3. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o por inducir a la formación de nuevos asentamientos.

CAPÍTULO II**Condiciones Generales de Protección****Artículo 216. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras.**

1. Las condiciones de protección de las carreteras son las establecidas por el organismo encargado de la carretera de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. En concreto, la zona de dominio público de las carreteras quedará fuera del ámbito de

los futuros estudios urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiéndose grafarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios.

3. Las condiciones de protección de las redes de energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento, gas, etc. son las establecidas por las compañías de servicios responsables de cada red.

Artículo 217. Protección de los cauces, riberas y márgenes.

1. De acuerdo con los artículos 2 y 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces que constituyen el dominio público hidráulico están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

c) Cualquier obra o actuación ubicada en las zonas de servidumbre o policía de un cauce público deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 15.1 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

3. En aplicación del artículo 98 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, para cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se aplicarán las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Las riberas de los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos establecidos en la normativa de aguas.

5. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

6. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, 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.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, 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 tal efecto, se entiende como 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 período de retorno es mayor a 0,2.

7. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Artículo 218. Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

2. Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total solo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que afecte al alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, se exigirá que previamente haya sido autorizada por el organismo de cuenca, en aplicación del Título IV de la Ley de Aguas y los artículos de la Sección 11 del Capítulo III del Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 219 Protección de aguas en relación con vertidos líquidos.

1. Cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, evitará la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que el agua resultante tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depuradas.

2. Las actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir proyecto ajustado a lo previsto en el artículo 246 del R.D.P.H. (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), para la concesión por la C.H.G. de autorizaciones de vertidos. En aplicación de los artículos 100 y 103 del Texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido, sin perjuicio de que por el tipo de actividad deba someterse a las medidas establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Andalucía.

Artículo 220. Protección de la vegetación.

1. En general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

2. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

3. Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

4. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

En todos los demás casos será de aplicación la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestres.

Artículo 221. Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos, 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 un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. Prioritariamente se procurará soterrar todas las líneas eléctricas, con el fin de evitar las posibles colisiones y electrocuciones de aves, reducir la afección paisajística, anular las emisiones sonoras y minimizar el efecto pantalla. Los centros de transformación deberán corregirse, de manera que se eviten las posibilidades de electrocución. Para ello, se deberán aislar todas las partes del mismo que puedan provocar electrocución a la fauna silvestre, con especial dedicación a las bornas de baja tensión. Para el cable de tierra presente en los mismos, si los hubiera, se utilizará cable antirrata.

3. Los elementos estructurales de la línea eléctrica no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre. Las líneas aéreas respetarán lo establecido en 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, en especial para evitar la electrocución de las especies de avifauna, en concreto las especies que pueblan esta Zona Importante para las Aves, se usarán como medidas anticolidión: tiras de neopreno de 35 cm por 5 cm sujetas por mordaza de elastómero con cinta luminiscente, colocadas cada 10 metros.

Artículo 222. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier movimiento de tierra en pendientes superiores a 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y ello con independencia de lo dispuesto en la legislación forestal.

De otro lado, se proponen las siguientes medidas encaminadas a hacer del suelo agrícola un espacio fundamental para la flora y fauna silvestre, exigiendo a los propietarios la recuperación del antiguo concepto agrícola:

a) Recuperación y mantenimiento de la vegetación existente entre linderos, dejando márgenes superiores a 0,3 metros en cada parcela agrícola.

b) Se propone la introducción de algunas de estas especies:

- i. *Tamarix gallica*.
- ii. *Tamarix canariensis*.
- iii. *Tamarix africana*.
- iv. *Nerium oleander*.
- v. *Rubus ulmifolius*.
- vi. *Smilax aspera*.
- vii. *Retama sphaerocarpa*.
- viii. *Thymus sp.*
- ix. *Teucrium fruticans*.
- x. *Rosmarinus officinalis*.
- xi. *Ficus carica*.
- xii. *Crataegus azarolus*.
- xiii. *Phlomis purpurea*.

c) Control de la «maleza agrícola» mediante tratamientos mecánicos.

d) En las calles de plantación de olivar, será obligatorio mantener una cubierta de especies espontáneas o cultivadas, o de restos de vegetales secos, que como mínimo ocupará una franja de 1,80 m. a partir de las lluvias de otoño y hasta finales del invierno. El manejo de cubiertas vegetales podrá realizarse para limitar la competencia por agua y nutrientes a final del invierno o en primavera, por medios mecánicos.

Artículo 223. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos de residuos RCD, depósitos

de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

3. Los elementos de publicidad actualmente existentes que no se ajusten a lo dispuesto en estas Normas 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.

Artículo 224. Protección atmosférica.

1. La protección atmosférica debe entenderse referida, según el artículo 52, Capítulo II, Sección 2.ª, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tanto a las materias contaminantes existentes en la atmósfera, como a ruidos y vibraciones presentes en el aire.

2. Para la concesión de licencia urbanística relativa a actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera se estará a lo dispuesto en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

3. En cuanto a la protección contra los incendios forestales el término municipal está declarado como Zona de Peligro, según el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre. Por lo tanto se tendrá que definir en cartografía las Zonas de Influencia Forestal allí donde aparezcan, según se definen el artículo 3 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Los Incendios Forestales, ya que sobre ellos recaen determinadas restricciones y condiciones respecto al uso del suelo. Además la Ley 5/1999 en su artículo 26.2 expone que «el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones a que se refiere el apartado anterior», a saber:

a) Art. 26.1 «Sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en esta Ley y demás normativa aplicable, los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse».

4. La aplicación de los artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/99, 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, obliga a que el nuevo PGOU deba establecer de forma explícita las siguientes determinaciones:

b) Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, viviendas, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro o de Influencia forestal, 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.

c) 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, viviendas, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.

d) 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.

5. Es por todo lo expuesto en el punto anterior por lo que en cada solicitud de licencia se redactará un Plan de Autoprotección que deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciada la entrada en el Ayuntamiento, a la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente de Jaén. 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.

6. Las determinaciones básicas y parámetros de referencia que puedan emplearse para la redacción de los Planes de Prevención de Incendios y de los Planes de Autoprotección, serán sin perjuicio de las determinaciones que establezca el órgano competente en materia forestal.

7. Cualquier condición estética establecida en el PGOU para edificaciones e instalaciones en terrenos forestales deberá incluir la obligación de utilizar materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas; y en el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.

Artículo 225. Prevención Ambiental.

1. Se entenderá por Prevención Ambiental el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción, instalaciones u obras públicas o privadas que se hallen comprendidas en el anexo I de la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a fin de evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudieran producir en el medio ambiente.

2. Los instrumentos de Prevención y Control Ambiental, son:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

3. No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación que no obtenga la preceptiva autorización administrativa competente en materia de medioambiente.

4. El cumplimiento del trámite de Calificación Ambiental constituye requisito indispensable para el otorgamiento de licencias municipales relativas a actuaciones sujetas al mismo, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. En ningún caso podrá otorgarse licencia municipal para el ejercicio de actividades o realización de obras que hayan sido calificadas desfavorablemente.

Artículo 226. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental.

Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental, en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se detallan en el Anexo I de dicha Ley.

Artículo 227. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público.

Con independencia de las condiciones específicas detalladas, en su caso, en los capítulos 3 y 4 de este Título, de acuerdo con el tipo de actividad y clase de suelo en que se implanten deberán cumplir las siguientes condiciones.

1. Se justificará que no se produce limitación del campo visual ni ruptura o desfiguración del paisaje en lugares abiertos, en perspectivas de los núcleos de población o en entornos naturales con valores paisajísticos. Asimismo se justificará el respeto al medio natural.

3. Justificarán su viabilidad económico-financiera.

4. Podrán considerarse actuaciones de interés público además de las actuaciones que cumplan las condiciones anteriores, todas aquellas actuaciones públicas y gestionadas directamente por la Administración.

Artículo 228. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público.

1. Los usos, actividades y aprovechamientos sobre suelo No Urbanizable que sean objeto de licencia urbanística, tendrán en cuenta las determinaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, en razón de la materia.

2. Cuando la norma sectorial condicione expresamente la obtención de licencia al cumplimiento previo de sus determinaciones o a la autorización de planes o proyectos específicos, los actos de edificación o de construcción de infraestructuras o instalaciones sobre Suelo No Urbanizable no podrán obtener licencia hasta tanto no se hayan cumplido tales exigencias.

CAPÍTULO III

Condiciones de Uso y Edificación en el Suelo No Urbanizable

Artículo 229. Clases de usos.

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Sección Primera. Ámbito de Aplicación. Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo No Urbanizable

Artículo 230. Ámbito de aplicación.

La normativa prevista en este capítulo será de aplicación con carácter general en todo el suelo no urbanizable, de manera conjunta y complementaria a la normativa propia de los distintos grados de protección y de las distintas normativas sectoriales

Artículo 231. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable: Derechos.

Los propietarios de terrenos localizados en suelo no urbanizable, tendrán los siguientes derechos:

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos los terrenos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

4. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría.

5. Los contenidos en la normativa estatal y autonómica vigente.

Artículo 232. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable: Deberes.

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

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

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

c) Los contenidos en la normativa estatal y autonómica vigente

Sección Segunda. Normas Generales

Artículo 233. Normas para evitar nuevos asentamientos.

A efectos de aplicación de lo establecido en el art. 52.6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) y lo preceptuado en estas normas, se entenderán como «nuevos asentamientos» toda implantación en el territorio, con independencia de los usos existentes, que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos.

Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable, y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser situadas, con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Las distancia mínima de todas las edificaciones respecto a los límites con las parcelas (propiedades) colindantes y caminos (excepto interiores en las fincas y salvo ordenanza específica municipal al respecto) será de 10 m.

- La distancia de separación de las nuevas edificaciones respecto a otras existentes en parcelas o propiedades diferentes será de al menos 50 m.

- La densidad de edificaciones en un radio de 100 m, medidos desde cualquier punto de la edificación y desde aquella que solicite autorización para construir, será tal que no existan ya cinco o más edificaciones ligadas a cualquier uso (permitido o no), en el citado radio, en parcelas o propiedades diferentes.

Estas condiciones se establecen con carácter general sin perjuicio de lo establecido en los artículos posteriores para usos determinados o en la normativa sectorial de aplicación

Artículo 234. Infraestructura mínima.

Cuando el carácter de la edificación, construcciones o instalación así lo requiera o siempre que las actividades conlleven y originen la presencia permanente de personas, la parcela dispondrá de acceso rodado y servicios básicos de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones de salubridad y suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones que componen estas infraestructuras cumplirán las siguientes condiciones generales:

- Serán de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
 - El acceso rodado será adecuado al tipo de uso al que se destine la actuación (incluir condiciones generales si las hubiera en el municipio).
 - El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios con independencia de la red municipal.
 - La evacuación de aguas residuales deberá realizarse con carácter general por medios propios con independencia de la red municipal, mediante un sistema de depuración adecuado o mediante un sistema de acumulación estanco. Dicha evacuación podrá resolverse mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total, sin perjuicio de actividades que por su naturaleza precisen de sistemas de depuración determinados, que se situarán fuera del edificio a más de 4 metros de los linderos y a más de 50 metros de una captación de agua. Cuando exista vertido deberán contar con la autorización del órgano de cuenca competente.
 - Salvo que la propia actividad así lo demandara, en caso de precisarse energía eléctrica para las construcciones y no exista posibilidad de acceso directo a red eléctrica legalmente existente, deberán autoabastecerse de este suministro por medios propios, procurándose que la misma se obtenga a través de sistemas que utilicen energías renovables de forma sostenible. (incluir condiciones generales si las hubiera)
 - Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la conexión a infraestructuras públicas, siempre que sean fácilmente accesibles, el órgano gestor acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevos asentamientos.
- La instalación de infraestructuras en las distintas actuaciones en suelo no urbanizable deberán ser autorizadas expresamente en la licencia urbanística o autorización previa en su caso (Proyecto de Actuación o Plan Especial), concedida al efecto, y contempladas en los proyectos que sirvan de base a su concesión.

Artículo 235. Normas generales para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones permitidas

- Deberán vincularse a parcelas que reúnan las condiciones específicas fijadas para cada caso en estas normas, quedando prohibidas las modificaciones que supongan incumplimiento de las mismas.
- Tendrán el carácter de aisladas y adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, quedando expresamente prohibida las características edificatorias propias del uso residencial, excepto en el caso de vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria.
- Deberán ser proporcionadas a los terrenos en los que se localiza, bien en fincas continuas o discontinuas registralmente únicas, siempre que se encuentren en el mismo término municipal o colindantes y siempre que quede acreditada dicha situación y vinculación para este último caso. A estos efectos se considerarán proporcionados los actos que cumplan las condiciones urbanísticas y volumétricas que se establecen en este documento para cada supuesto y en la parcela concreta donde se localice, a excepción de la superficie mínima de parcela afecta a la explotación, que será la total de la inscrita en

el Registro de la Propiedad. Previamente a la autorización municipal deberá acreditarse la agrupación registral de las fincas, sin perjuicio de las consultas previas de viabilidad urbanísticas que procedan.

- Se evitara la formación de nuevos asentamientos mediante el cumplimiento de las normas establecidas a tal fin en la legislación autonómica, en este PGOU y las específicas para cada caso.

- Las edificaciones deberán localizarse a una distancia superior a 50 m. de los cauces públicos para la protección de los corredores ecológicos que se conforman en sus inmediaciones.

- Las actuaciones que afecten a terrenos regulados por alguna legislación específica deberán contar con la autorización del órgano competente en su respectiva materia, entre otros:

1. Terrenos afectados por la legislación sobre aguas (zona de policía, servidumbre y dominio público): informe del órgano de cuenca.
2. Terrenos situados en zonas arqueológicas declaradas o de supuesto interés arqueológico o bien dentro de los límites y entornos de Bienes de Interés Cultural expresamente declarados o con régimen similar.
3. Suelos especialmente protegidos por sus valores naturales y/o paisajísticos o forestales, en concreto aquellas actuaciones que se realicen dentro del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, que de conformidad con lo la regulación establecida por la Comunidad Autónoma Andaluza para las actuaciones en su ámbito, precisen de autorización previa.
4. Red Natura 2.000, hábitats de interés comunitario y suelos forestales.
5. Actuaciones que se localicen en las inmediaciones de las zonas de afección de carreteras y vías públicas o se prevean nuevos accesos.
6. Vías Pecuarias

Artículo 236. Normas generales para las condiciones estéticas.

- Toda intervención que se realice en suelo no urbanizable que conlleve el establecimiento de construcciones y/o instalaciones en el medio rural, deberá incluir en su proyecto de obra o instalación un estudio del impacto paisajístico que conlleve la actuación, así como propuesta de medidas correctoras que minimicen el posible impacto causado. Para el caso de actuaciones de pequeña entidad cuyo impacto paisajístico se considere nulo o de escasa entidad, deberá justificarse por el promotor dicha circunstancia o ser apreciada de oficio por los servicios técnicos municipales. En este sentido, deberá evitarse la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

- Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Tendrán características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

- Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

- Con carácter excepcional se permitirán edificaciones de madera (cabañas) solamente dentro de fincas dedicadas a la acampada.

- Las fachadas se acabarán, preferentemente, mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y colores ocre o blancos a excepción de las construcciones realizadas en mampostería y sillería. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

- En las cubiertas de las edificaciones con carácter general deberá adoptarse tejado con pendiente no superior al cuarenta por ciento (40%) y terminación mediante teja curva cerámica u otro material de aspecto y color similar.

Las edificaciones declaradas de interés público, que por su tipología y uso requieran condiciones formales distintas que hagan imposible adoptar lo señalado en el párrafo anterior, podrán adoptar, previa justificación, soluciones diferentes. Esta justificación debe atender a razones de carácter técnico y/o funcional y no meramente estéticas.

Los cerramientos de las parcelas serán vegetales o mediante vallado metálico (cinegética o cercados metálicos en general traslúcidos). Excepcionalmente, cuando exista una explotación o actividad que lo requiera y presenten frente a caminos o espacios públicos, podrán utilizar cerramientos diferentes que no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1,00) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de los espacios protegidos (parque natural).

Sección Tercera. Actuaciones Permitidas en Suelo No Urbanizable

Artículo 237. Actuaciones permitidas con carácter general.

Con carácter general, todas aquellas actividades propias del uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de utilidad pública o interés social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rural o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos

Artículo 238. Actuaciones compatibles con las permitidas.

Son usos compatibles aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Excepto las limitaciones que imponga la protección específica del suelo, son usos compatibles condicionados, las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogos.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos, siempre que no supongan una nueva implantación.
- f) Explotaciones mineras consistentes en la extracción de materia prima que no realicen transformación o modificación de los recursos primarios

Artículo 239. Actuaciones permitidas con carácter excepcional de utilidad pública o interés social.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad

pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Sección Cuarta. Regulación de las Actuaciones en Suelo No Urbanizable

Artículo 241. Parcelaciones agrarias.

1. La división o segregación de una finca rústica con finalidad agraria, solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. En general será de aplicación la normativa agraria, y en concreto la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, así como la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto para el término municipal de Quesada la referida resolución establece como unidad mínima de cultivo 3,00 ha para seco y 0,25 ha para regadío.

Estas actuaciones no estarán sujetas a licencia urbanística, aunque si precisarán de la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.

2. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas: se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes de edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

a. Tener una distribución y forma parcelada impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.

b. Disponer de alguno de estos servicios: abastecimiento de agua para el conjunto; cuando sean canalizaciones subterráneas: de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.

c. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo.

d. Tener construidas o en vías de construcción, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas, sin que consten con la correspondiente licencia o constituyan edificaciones de gran antigüedad.

e. Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

f. Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de una posible parcelación

urbanística se requerirá la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad que procedan.

En caso de segregaciones o actos asimilados a las mismas según la normativa urbanística, las edificaciones existentes en las parcelas resultantes no deberán incumplir la normativa urbanística como consecuencia de dichos actos parcelatorios (distancia a linderos, ocupación etc.) .

Artículo 242. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes

Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, aquellas cuya ejecución se halle amparada por licencia urbanística dictada al efecto, o bien aquellas que gocen de algunos de los reconocimientos previstos en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo régimen de obras autorizables será el previsto en dicha normativa, así como el previsto en la resolución que declare dicha situación.

En cualquier caso, las obras a realizar deberán ajustarse a lo previsto en esta normativa para cada tipo de actuación, siendo los conceptos de rehabilitación, conservación y reforma los regulados en la presente normativa para las edificaciones fuera de ordenación.

Se entiende por obras de rehabilitación las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación o demolición parcial. Los elementos y materiales característicos empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. 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. En ningún caso podrán entenderse como obras de rehabilitación las que implican una demolición generalizada de la edificación original para proceder a su nueva edificación.

En los casos de edificaciones y construcciones que estén declaradas en ruina o sean susceptibles de serlo en virtud de lo establecido en el art. 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se consideran inexistentes a estos efectos y solo se permitirá su reconstrucción en los supuestos legalmente previstos para nuevas edificaciones.

Se permitirán obras de reforma y mejora cuando se trate de cambios de uso en edificios fuera de ordenación parcialmente incompatibles de conformidad con lo regulado en estas ordenanzas.

Sección Quinta. Identificación y Régimen Jurídico de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable

Artículo 245. Identificación.

Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable situadas fuera de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado identificados en el PGOU, y sin perjuicio de las incluidas en los asentamientos urbanísticos existentes y delimitados, tienen la consideración de edificaciones aisladas a los efectos de la aplicación del Decreto 2/2012,

de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 246. Régimen Jurídico.

El régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable es el establecido en los artículos 6, 7 y 8 del Decreto 2/2012.

Artículo 247. Normas.

Las normas mínimas de habitabilidad serán las establecidas en el BOP núm. 215, de 8 de noviembre de 2012 establecidas para el Término de Quesada, o las vigentes en el momento de aplicación.

Además deberán cumplir las normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones a las que se refiere el artículo 5 del citado Decreto 2/2012, son las establecidas en el Anexo II de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO IV

Condiciones Específicas para las Distintas Categorías No Urbanizable

Artículo 248. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. (SNU-VP).

1. Las vías pecuarias y lugares asociados son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Su regulación general es la establecida en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, por la que se establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias; y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio (BOJA núm. 87).

2. Los trazados de las vías pecuarias y lugares asociados que se recogen en los planos tienen carácter orientativo no prejuzgando en ningún momento su trazado y linderos, cuya definición es competencia exclusiva de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias y lugares asociados habrán de deslindarse para hacer coincidir sus dimensiones efectivas con las establecidas. Para ello el Viceconsejero de Medio Ambiente podrá acordar el inicio del procedimiento de oficio para el deslinde y su posterior amoniamiento.

4. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente. Cualquier actuación sobre ellas deberá ajustarse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

5. La separación de los vallados con respecto a los caminos que pudieran estar incluidos en la zona de dominio público pecuario, deberá de mantener como mínimo, según los casos, la anchura suficiente para no afectar a la vía pecuaria según su clasificación

6. Los caminos que discurran solapados total o parcialmente con vías pecuarias, deberán ser considerados como terrenos de dominio público de las vías pecuarias a las que pertenecen al menos en los tramos afectados, y se tendrá en cuenta que para cualquier tipo de actuación sobre los mismos, se deberá contar con la necesaria autorización de esta Delegación Provincial.

7. Según el artículo 9.9 de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía, los municipios andaluces ostentan la competencia en el «deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice

el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación».

8. En los Rosales, la clasificación del suelo se realizó en las NNSS de 1986, por lo que será de aplicación la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

9. Las vías pecuarias que discurren por el Termino Municipal de Quesada son:

VÍAS PECUARIAS CLASIFICADAS:

nº	Código	Denominación	Longitud aproximada (m)	Anchura legal(m)	Superficie aproximada (m2)
1	23073001	Cañada Real de la Rambla de la Teja	15.316	37,5	574.350,0
			8.616	75	646.200,0
2	23073002	Cordel de los Arrieros	23.137	37,5	867.637,5
3	23073003	Cordel del Chorro	16.867	37,5	632.512,5
4	23073004	Cordel del Camino Real	4.632	18,75	86.850,0
5	23073005	Vereda del Carasol de la Vega	2.411	20	48.220,0
6	23073006	Vereda de Lacra	6.283	20	125.660,0
7	23073007	Vereda de Cazorla	12.296	20	245.920,0
8	23073008	Vereda del Camino del Chorro	3.303	20	66.060,0
9	23073009	Vereda del Camino del Organero	4.585	10	45.850,0
10	23073010	Vereda de la Presilla	8.443	20	168.860,0
11	23073011	Vereda de Belerda	3.951	20	79.020,0
12	23073012	Colada de Peal de Becerro	5.455	10	54.550,0
Total			115.295		3.641.690,0

LUGARES ASOCIADOS CLASIFICADOS:

Código	Denominación	Situación	Superficie aproximada (m2)	Disponibilidad real de agua
23085501	Aguadero del Vado de la Adelfa	Cañada Real de la Rambla de la Teja	17.700	Si
23073505	Aguadero del Vado del Zapatero	Cordel de los arrieros	17.700	Si
23073506	Descansadero del Pilón	Cordel de los arrieros	-	
23073507	Aguadero del Vado del Guadiana	Cordel de los arrieros	-	Si
23073508	Abrevadero del chorro	Cordel de los arrieros. Vereda del Camino del Chorro	32.700	si
23073509	Descansadero de Majada Grande	Cordel del Chorro	-	
23073510	Aguadero de la presa de infantes	Vereda del Carasol de la Vega	-	Si
23073513	Aguadero del Pontón del Río Quesada	Vereda de Cazorla	-	si
23073517	Abrevadero de la fuente del Candilejo	Vereda de la Presilla	17.700	Si
23073520	Abrevadero de la Presilla	Vereda de la Presilla	17.700	no

00178630

VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS:

VIA PECUARIA	TRAMO	LONG.MTS	SITUACIÓN ADM.	FECHA APROBACIÓN
CORDEL DEL CAMINO REAL	Mojonera entre los términos municipales de Cabra de Santo Cristo y Quesada, desde el límite de términos de Úbeda, Cabra del Santo Cristo y Quesada situado en el Barranco del Salado, hasta el límite de términos de Cabra del Santo Cristo, Quesada y Larva en las cercanías de la Cuesta de los Yesos.	2631,5	APROBADO	15/06/10 BOJA 2/07/10
CORDEL DEL CAMINO REAL	Mojonera entre los términos municipales de Cabra de Santo Cristo y Quesada, desde el límite de términos de Úbeda, Cabra del Santo Cristo, Quesada y Larva en Barranco Hondo, hasta el solape con el Cordel de los Arrieros junto a la Venta del Pino.	1944	APROBADO	25/05/10 BOJA 21/06/10
CORDEL DEL CHORRO	Desde la "Vereda de la Presilla" y durante un recorrido de 3 kilómetros en dirección sureste.	3000	APROBADO	5/10/06 BOJA 14/11/06
CORDEL DEL CHORRO	Desde el término de Cazorra, hasta la Majada de Aceituno o Caseta del Garbanzar, incluido el "Descansadero de Majada Grande"	10566,23	APROBADO	10/12/07 BOJA 11/01/08
CORDEL DE LOS ARRIEROS	Desde el Cortijo del Pilón hasta el cruce con el camino que va hacia el Cortijo de Sotana.	1558,07	APROBADO	20/03/2009 BOJA 17/04/09
VEREDA DE LA PRESILLA	Desde el "Cordel del Chorro" hasta la Fuente del Candilejo, en las proximidades del antiguo Castillo de Tiscar, incluido el "Abrevadero de la Fuente del Candilejo"	2366,97	APROBADO	29/01/07 BOJA 5/03/07

Artículo 249. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica y Planificación Urbanística en razón de sus valores históricos. (SNU- RA).

Protección de sitios arqueológicos no delimitados.

1. Ante la presentación de proyectos de obras en un radio de 200 metros del punto de localización del yacimiento que supongan movimiento de tierras se exigirá una prospección arqueológica que delimite el yacimiento arqueológico.

2. Como consecuencia de los resultados de la prospección arqueológica realizada, se informará a la Consejería de Cultura sobre la idoneidad o no de continuar con el proyecto de obra. La Consejería de Cultura tomará las medidas correctoras oportunas.

3. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse autorización de la Consejería de Cultura.

Protección de yacimientos arqueológicos delimitados

1. Los usos, actividades y aprovechamientos compatibles actualmente consolidados en el Yacimiento Arqueológico y que tienen consideración de compatibles sin autorización de la Consejería de Cultura, siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción, son los siguientes:

a) Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de las plantaciones de olivar, tierras calmas, u otros cultivos existentes.

b) Las actividades ganaderas existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.

c) Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.

d) Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.

No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquellos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.

1. El resto de usos y aprovechamientos solo serán permitidos, con autorización administrativa de la Consejería de Cultura, que podrá exigir a los interesados la correspondiente intervención arqueológica.
2. Se prohíbe expresamente el uso de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos en el subsuelo.
3. Los Yacimientos situados en suelo No Urbanizable de Especial Protección en razón de sus valores históricos son los siguientes:

- Yacimiento de Aguas Calientes.
- Yacimiento el Allozar.
- Barranco Salado.
- Villa romana de Bruñel.
- Corral de Quiñones.
- Lacra.
- Los Rosales.
- El Roto.
- El Voladero.
- Cueva de los Huesos.
- Cueva del Encajero.
- El Higueral.
- Cuevas de cerro Vitar.
- Cueva de la Hiedra.
- Cueva Cabrera.
- Cueva de la Cornisa.
- El Retamar.
- Dehesa de Pelos.
- Almazara el Barranco.
- Almazara los Rosales.
- Cerro de Vitar I.
- Cerro de Vitar II.
- Abrigo de Manolo Vallejo.
- Abrigos de Vadillo I.
- Abrigo de Vadillo II.
- Abrigos del Arroyo de Tiscar.
- Abrigos del Arroyo de Tiscar I.
- Abrigo del Arroyo de Tiscar II.
- Cueva del Reloj.
- Abrigo de Melgar.
- Cueva del Clarillo.
- Cueva de la Troje.
- Dolmen de la Sabina.
- El Ejido.

4. En cuanto al régimen disciplinario en caso de actuaciones ilegales sobre dicho patrimonio se seguirán los parámetros marcados en el Título VII de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el artículo 191 y siguientes.

Artículo 250. Régimen específico del Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dominio Público Hidráulico. (SNU-DPH).

Suelo unido a la categoría por pertenencia al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre asociadas. La regulación para este tipo de suelo queda establecida de la siguiente forma:

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación 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.

3. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto-Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y a las determinaciones contenidas en esta sección.

4. Las márgenes de las riberas están sujetas, 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 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

e) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

f) En la zona de policía en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

g) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas. Los sistemas generales que se encuentren en las zonas inundables, deberán integrarse en la categoría de Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zona Inundable, llevando consigo las limitaciones de uso establecidas por la Administración hidráulica Andaluza.

3. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, la zona de 10 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacios libres. No se podrán construir edificaciones; cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. Esta zona, junto con el Dominio Público Hidráulico correspondiente, deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable de especial Protección por Legislación Específica. Así mismo, las zonas que resulten inundables por la avenida de período de retorno de 500 años de los cauces deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo con el artículo 46 de la LOUA.

4. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos, que serán incorporados a las Normas Urbanísticas del Plan:

a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas. No incrementen la superficie de zona inundable.

b. No produzcan afección a terceros. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

c. No degraden la vegetación de ribera existente. - Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

d. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

e. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

f. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo de la Administración Hidráulica Andaluza.

5. Se define el dominio público hidráulico:

a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). 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 1.

6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

7. Los movimientos de tierras deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de la aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público. Tal y como regula el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados. Por lo que el informe sectorial correspondiente al órgano de cuenca para los instrumentos que comporten afección a cauce deberá tenerse en cuenta desde la fase

de planeamiento general, recogiendo posteriormente sus determinaciones en a fase de desarrollo. Por otro lado se estará a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y la Instrucción, de 20 de febrero de 2012, en el que se establece que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se prohibirá el soterramiento de cauces públicos, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos. Estos últimos podrán utilizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos frente a los riesgos de inundación.

Artículo 251. Régimen específico del Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Zona inundable. (SNU-ZI.).

Suelo unido a esta categoría tal y como determina el 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La regulación para este tipo de suelo queda establecida de la siguiente forma:

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación 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.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

4. Para zonas rústicas, cualquier actuación, si se ubica a menos de 100 metros de cauce público, (zona de policía), deberá de ser autorizada expresamente por el organismo de cuenca, y deberá asimismo justificarse la no afección (inundabilidad) para avenidas de períodos de retorno de 500 años.

5. No se permitirá cualquier tipo de industria en terrenos inundables de período de retorno de 500 años.

6. Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá de ubicarse fuera de la zona inundable para períodos de retorno de 500 años.

- Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren, y la autorización del organismo de cuenca.

- El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y la instrucción, de 20 de febrero de 2012, establecen que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las

aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

• Los usos que deben cumplir las zonas con riesgo de inundación, teniendo en consideración además que las medidas de defensa frente a los riesgos de inundación solo se consideran para los núcleos urbanos consolidados, debiendo situarse en zona no inundable los nuevos crecimientos urbanísticos. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zona de riesgo de inundación por avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tornen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa. Estas infraestructuras de defensa no deben afectar a terceros, en caso contrario se informará desfavorablemente el nuevo crecimiento. La afección a terceros se medirá en términos de superficie, calados y velocidades de la lámina de agua.

Artículo 251.B. Régimen específico del Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Masas de Aguas Interiores. (SNU-MA.).

Suelo unido a esta categoría tal y como determina la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, principalmente en el cumplimiento de los siguientes aspectos:

1. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no se podrán realizar captaciones de agua, sin la previa concesión o autorización administrativa.

2. Deberá ser objeto de autorización por la Consejería competente en materia de agua, con anterioridad a su ejecución, la apertura de pozos para el aprovechamiento de aguas, así como el incremento de su diámetro y profundidad y la modificación de su ubicación, sin perjuicio del resto de las autorizaciones y licencias que fueren necesarias.

3. Los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas, sea cual fuere la naturaleza de los mismos, quedarán limitados por las condiciones básicas contenidas en el de la concesión o la autorización, considerándose como tales tanto las geométricas referidas al diámetro y profundidad del pozo, como las de explotación en materia de caudales instantáneos y continuos y almacenamiento de aguas en balsas.

4. La mera limpieza de pozos, así como cualesquiera otras actuaciones de mera conservación y mantenimiento de los mismos y sus instalaciones, que no conlleven la alteración de las características básicas inscritas del pozo, no requerirán autorización de la Consejería competente en materia de agua, pero será necesario, a efectos de control, comunicar con al menos quince días de antelación a la Consejería competente en materia de agua la intención de realizar las operaciones señaladas.

5. Previa autorización de la Consejería competente en materia de agua podrá incrementarse la superficie regada con aguas subterráneas privadas o destinarse las mismas a terrenos diferentes.

6. Las instalaciones o actividades siguientes deberán someterse a información por parte de la autoridad competente para la delimitación del límite de protección y la idoneidad de las mismas:

- a) Minas, canteras, extracción de áridos.
- b) Fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- c) Depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales y explotaciones ganaderas intensivas.

- d) Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos o gaseosos, productos químicos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias y mataderos.
e) Camping y zonas de baños.

Artículo 252. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación específica Hábitats de Interés Comunitario (SNU-HC).

Los Hábitats de Interés Comunitario en el municipio de Quesada son:

HÁBITATS		
Código	Denominación	Prioritario
1430	Matorrales halo-nitrófilos	
1520	Vegetación gipsicola ibérica	*
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	
5110	Formaciones estables xerotermófilas de <i>Buxus sempervirens</i> en pendientes rocosas	
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea	*
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenium	
91B0	Fresnedas termófilas de <i>Fraxinus angustifolia</i>	
92D0	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños (<i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i>)	
92A0	Bosques de galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>	
9340	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>	
9540	Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos	

Tiene como objetivo la protección de las zonas que contienen estos elementos, en los que se deberá de cumplir la legislación correspondiente básicamente a flora, fauna y espacios naturales protegidos, y que se cita a continuación:

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
- Ley 42/2008, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal. Con carácter previo a la solicitud de licencia para la implantación de cualquier actividad se solicitará informe al órgano con competencia en medio ambiente, dándose la máxima protección a los Hábitats de Interés Comunitario Prioritarios (reflejados con *).

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de conservación, con la autorización administrativa del organismo competente.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.
- Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.
- Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

- Las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 204.

- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, en las condiciones que fije la ordenanza.

- En este suelo se prohíben los siguientes usos:
 1. Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.
 2. Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.
 3. Los parques de atracciones y los campamentos de turismo.
 4. Los helipuertos y aeródromos.
 5. Los vertederos de residuos e instalaciones anejas.
 6. Los huertos solares o instalaciones de energías renovables.
 7. Las actividades industriales relacionadas con el sector agropecuario.
 8. La implantación de parques eólicos.
 9. Campos de golf.
 10. Pistas deportivas para competiciones de motor.
 11. Desmontes, aterramientos o rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.
 12. Líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y subestaciones de transformación.
 13. Y cualquier otro que no estando en el listado suponga una afección para el habitat.

Artículo 253. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de protección de Montes Públicos (SNU-MP).

Tiene como objetivo la protección de las zonas que contienen estos elementos, en los que se deberá de cumplir la legislación correspondiente básicamente a flora, fauna y espacios naturales protegidos, y que se cita a continuación:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Ley Forestal de Andalucía.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Los Montes Públicos en el término municipal de Quesada son los siguientes:

- El Molejón JA-10081-JA.
- Riberas del río Guadiana Menor JA-10102-JA.
- Cotos de los Viudos JA-10207-JA.
- Cortijo del Pino y Otras JA-11012-JA.
- Dehesa del Guadiana JA-30104-AY.
- Cerro de la Magdalena JA-70048-AY.
- Poyo de Santo Domingo JA-11007-JA.

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal.

2. Sin perjuicio de otras previsiones que en su caso se deriven de la normativa aplicable en espacios naturales protegidos y las normas particulares que en cada caso puedan establecerse, se autoriza con carácter general el uso recreativo de los montes públicos siempre que se realice de tal manera que no se produzcan ruidos ni actividades susceptibles de perturbar el disfrute o utilización por parte de otros usuarios, ni se derive riesgo para la conservación del medio natural o alteración grave de los hábitos de la fauna silvestre.

3. El desarrollo de actividades o usos públicos en zonas o situaciones que entrañen riesgo de deterioro de los recursos y terrenos forestales, el medio natural o los ecosistemas podrá someterse a limitaciones y prohibiciones por parte de la Consejería de Medio Ambiente, sin perjuicio de lo que puedan establecer los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o Planes Rectores de Uso y Gestión.

4. La velocidad de circulación de vehículos de cualquier clase por las pistas y caminos que discurran por montes públicos queda limitada con carácter general a 40 Km. hora, salvo indicación expresa que establezca un límite diferente.

5. La inobservancia de las normas establecidas en el presente artículo se considerará como incumplimiento de la autorización de uso concedida con carácter general.

Artículo 254. Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Legislación Específica (SNU-ZIAE), Suelo No Urbanizable por Legislación Específica IBA (SNU-IBA) y Suelo No Urbanizable por Legislación Específica Zonas de Especial Protección para las Aves (SNU-ZEPA).

Los usos compatibles y prohibidos para la Zona IBA y la Zona ZEPA serán los mismos que para la zona ZEC- Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, expuestos en el artículo 257. Para la Zona ZIAE se estará a lo dispuesto a continuación:

1. La importancia de esta zona radica en su capacidad e idoneidad de su territorio para albergar a las aves esteparias. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, si bien soporta asentamientos rurales dispuestos de forma aislada y diseminados vinculados a la actividad agraria.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación, con la autorización administrativa del organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.

c) Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

f) Las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 204.

g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, en las condiciones que fije la ordenanza.

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:
- a) Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.
 - b) Los parques de atracciones y los campamentos de turismo.
 - c) Los helipuertos y aeródromos.
 - d) Los vertederos de residuos e instalaciones anejas.
 - e) Los huertos solares o instalaciones de energías renovables.
 - f) Las actividades industriales relacionadas con el sector agropecuario.
 - g) La implantación de parques eólicos.
 - h) Campos de golf.
 - i) Pistas deportivas para competiciones de motor.
 - j) Desmontes, aterramientos o rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.
 - k) Líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y subestaciones de transformación.
4. Medidas para la mejora de las Aves en este tipo de suelo:
- a) Realización de un Censo de la población.
 - b) Corrección de tendidos eléctricos señalizándolos para evitar la colisión.
 - c) Realización de convenios de colaboración con particulares en aquellas fincas de demostrada importancia para la especie. En dichos acuerdos amistosos se realizan mejoras que beneficien a la especie pero sin influir en la normal gestión de la finca.
 - d) Incremento de la labor formativa e informativa mediante actividades, campañas educativas, elaboración de material didáctico, etc.
 - e) Promoción de líneas de investigación de Aves esteparias y los ecosistemas donde se encuentran.

Artículo 261. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural. (SNU-R).

- 1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.
- 2. Se consideran usos compatibles, además de los relacionados con la actividad agropecuaria, todos aquellos previstos en estas Normas, cuya implantación puede hacerse en este tipo de suelo de acuerdo con la regulación y condiciones que se establecen en Capítulo 3 del presente Título. Además, determinados usos deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- 3. Se tendrá en cuenta lo especificado en las Normas Generales de Protección del Medio Urbano y Natural del libro I.

ANEXO I

FICHAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

- I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.N.C.)
 - II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
 - III. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.)
 - IV. ÁREAS DE REPARTO
 - V. CÓMPUTO TOTAL DE SUELO
- I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _(SUNC- 1)

OJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Condiciones para su desarrollo:

Se concreta en esta unidad de ejecución la necesidad de reurbanizar una zona de arrabales del municipio. Se permite edificar en ella solo donde la topografía es generosa dejando el resto de la actuación como espacios públicos.

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización de la UE. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

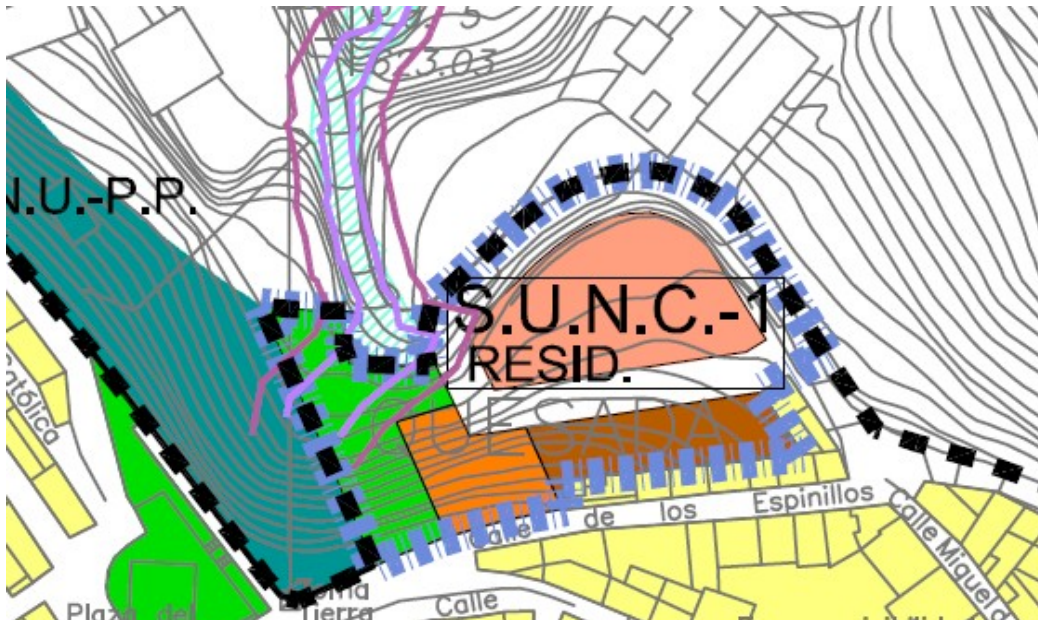
Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5546 \times 3.376,70 \times 33,68 = 63.063,96.46 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Ordenanza n.º 2 de las normas urbanísticas del PGOU.



SUNC-1							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
3.376,70	0,5546	2.046,28	1.685,44	187,27	173,56		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,60	30	10	5	561,81	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
2.026,02	0 0,00	100 2.026,02	0 0,00	0 0,00	0 0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	1.357,13	VIARIO INTERIOR (m ² s)		630,16	351,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS							
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)		M ² T/VIV	VIV. LIBRE	150	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	1418,21		VIV. LIBRE	220		VIV. LIBRE	5
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	607,81		V.P.O.	115		V.P.O.	5
TOTAL						10	
TRANSFERENCIA V.P.O.							
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN			PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.							
USO GLOBAL:						RESIDENCIAL	

Para el desarrollo de esta unidad el promotor deberá solicitar informe de aguas a la Administración Hidráulica,

I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _(SUNC- 3)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Condiciones para su desarrollo:

Es objeto de esta unidad de ejecución el redelimitar una unidad de ejecución que estaba recogida en las antiguas NNSS y que no se ha desarrollado ni completamente ni como estaba en ellas recogida.

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización de la UE. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5546 \times 10.609 \times 33,68 = 198.135,93 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los

términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenanza n.º 4 Grado 1.º de las normas urbanísticas del PGOU.



SUNC-3							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
10.609,00	0,5546	7.479,35	5.295,37	588,37	1.595,60		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,75	51	54	20	1.765,12	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
7.956,75	0 0,00	0 0,00	100 7.956,75	0 0,00	0 0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				1.719,00	1.146,00		
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	3.328,59	VIARIO INTERIOR (m ² s)		4.415,41			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS							
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	5.569,73	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	34
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)			VIV. LIBRE	240		VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	2.387,03		V.P.O.	115		V.P.O.	20
TOTAL						54	
TRANSFERENCIA V.P.O.							
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN				PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.							
USO GLOBAL:				RESIDENCIAL			

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 4)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se pretende generar una zona de ensanche del municipio que ponga a disposición, suelo para la obtención del SG EL7, gran zona verde situada en el centro del municipio, que sirva de esparcimiento para todo él. Por otro lado se pretende la realización de un sistema general de Espacios Libre que por un lado sirva de barrera y por otro en un futuro sea estructurante.

Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafada se considera vinculante como esquema de organización del sector

Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según

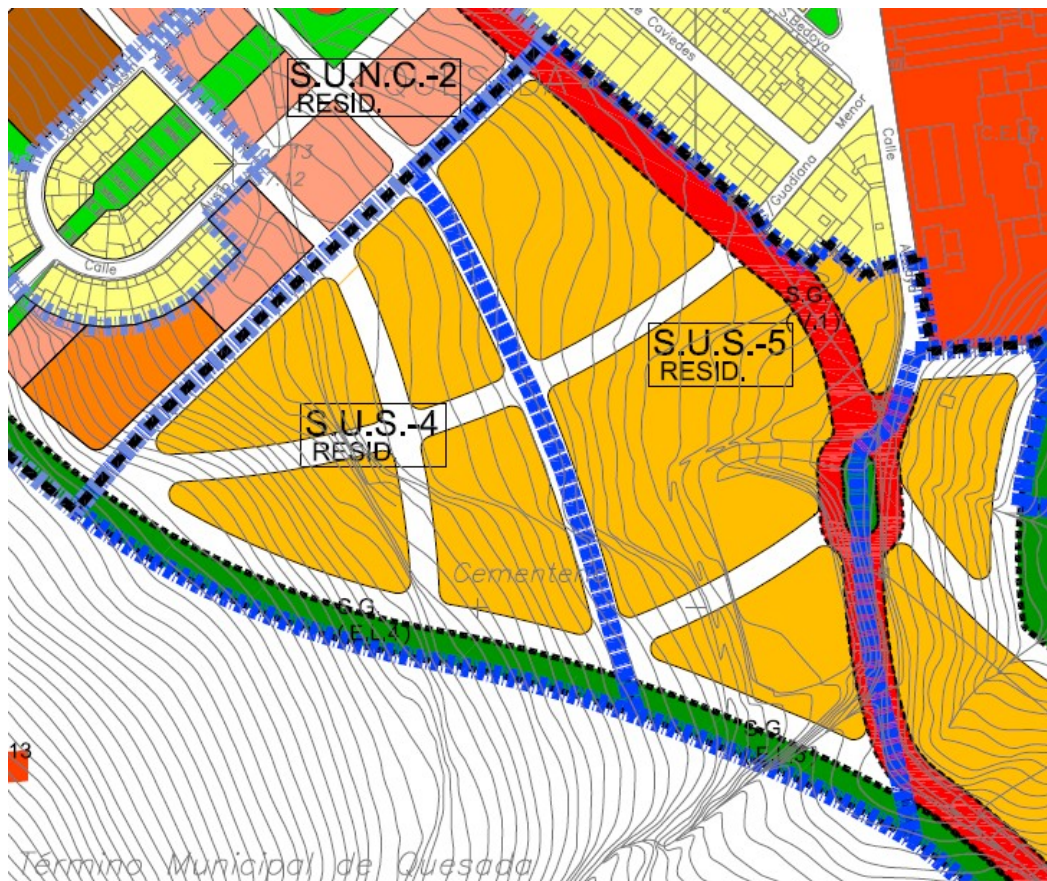
la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5460 \times 15.774,00 \times 33,68 = 290.029,42 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



S.U.S. - 4							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
15.774,00	0,5460	7.965,87	7.751,31	861,26	-646,70		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,5	30	48	20	2.583,77	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
7.887,00	0 0,00	100 7.887,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				1.577,00	946,44		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	8.083,44	VIARIO INTERIOR (m ² s)			5.167,12		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos: S.G.(EL.4). Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos en su area de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)		M ² T/VIV	VIV. LIBRE		Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	5.520,90		VIV. LIBRE	200		VIV. LIBRE	27
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	2.366,10		V.P.O.	113		V.P.O.	21
TOTAL							48
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:			PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.				
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

I. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 5)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se pretende generar una zona de ensanche del municipio que ponga a disposición, suelo para la obtención del SG EL8 y el EL5, gran zona verde situada en el centro del municipio, que sirva de esparcimiento para todo él, además del SGV1. Por otro lado se pretende la realización de un sistema general de Espacios Libre que por un lado sirva de barrera y por otro en un futuro sea estructurante.

Condiciones para su desarrollo:

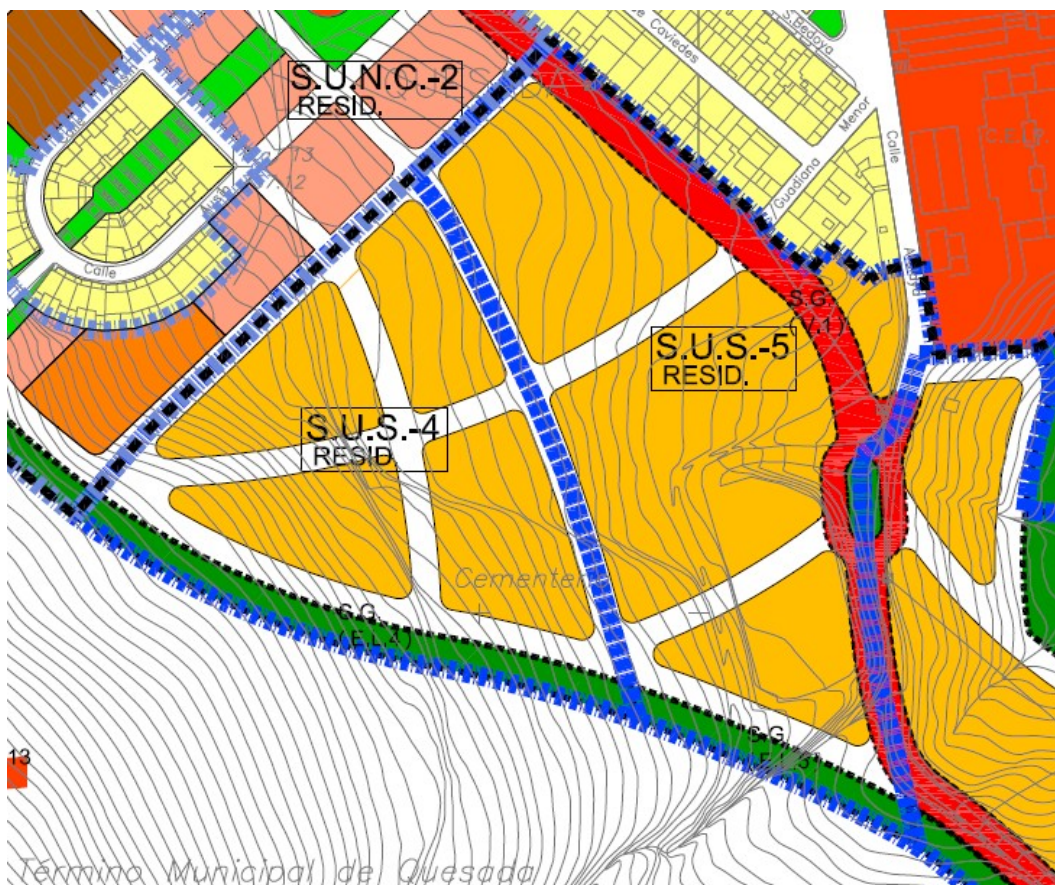
Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafada se considera vinculante como esquema

de organización del sector. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5460 \times 21.397,00 \times 33,68 = 393.416,99 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación. La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



S.U.S. - 5							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. Uas		
21.397,00	0,5460	13.676,96	10.514,44	1.168,27	1.994,25		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² U/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,68	60	129	39	3.504,81	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
14.549,96	0 0,00	0 0,00	100 14.549,96	0 0,00	0 0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				2.618,99	1.746,00		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	12.864,01	VIARIO INTERIOR (m ² s)			4.168,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos: S.G.(E.L.5). Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	14.549,96	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	90
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)			VIV. LIBRE	270		VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	4.364,99		V.P.O.	113		V.P.O.	39
TOTAL					129		
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:			PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.				
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 7)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono residencial de edificación aislada de calidad en la zona aledaña a la carretera de Tiscar, y que como motivación estructurante una esta vía con la zona sureste y este del municipio. En ella se continua el SG. V1.

Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector.

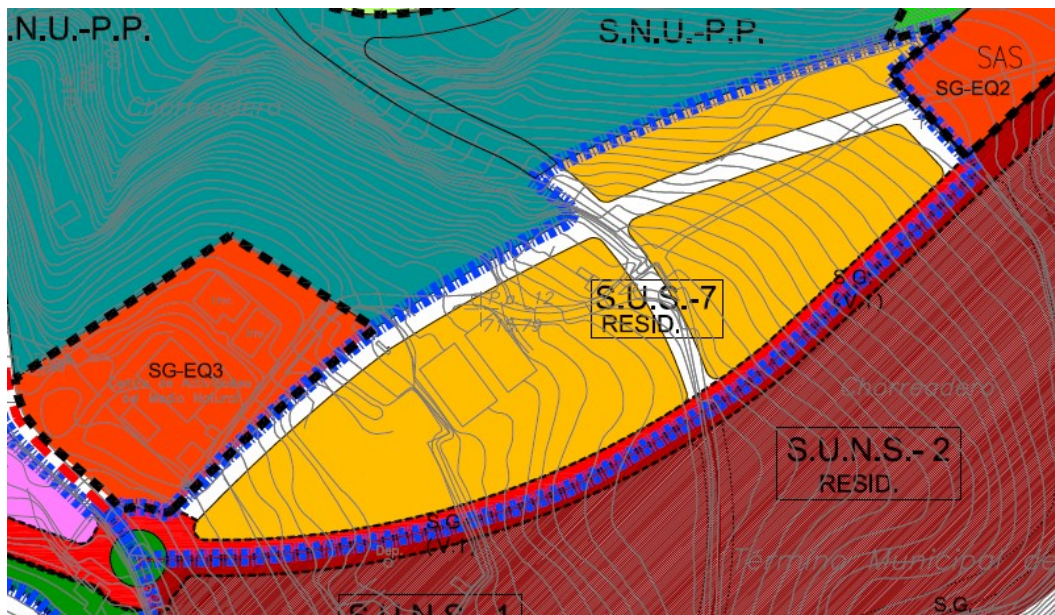
Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5460 \times 22.356,00 \times 33,68 = 411.049,69 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



S.U.S. -7							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
22.356,00	0,5460	10.230,11	10.985,69	1.220,63	-1.976,22		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,44	26	58	25	3.661,90	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
9.836,64	50	0	50	0	0		
	4.918,32	0,00	4.918,32	0,00	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				1.770,60	1.180,40		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	15.741,01	VIARIO INTERIOR (m ² s)			3.664,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	1.967,33	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDA S	VIV. LIBRE	12
EDIFICACIÓN AISLADA (m ² t)	4.918,32		VIV. LIBRE	240		VIV. LIBRE	20
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	2.950,99		V.P.O.	113		V.P.O.	26
TOTAL					58		
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:			PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.				
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 9)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono industrial que aune al existente y que le saque partido a las actuaciones de ordenación de accesos realizadas recientemente por la Consejería de Obras Públicas.

Condiciones para su desarrollo:

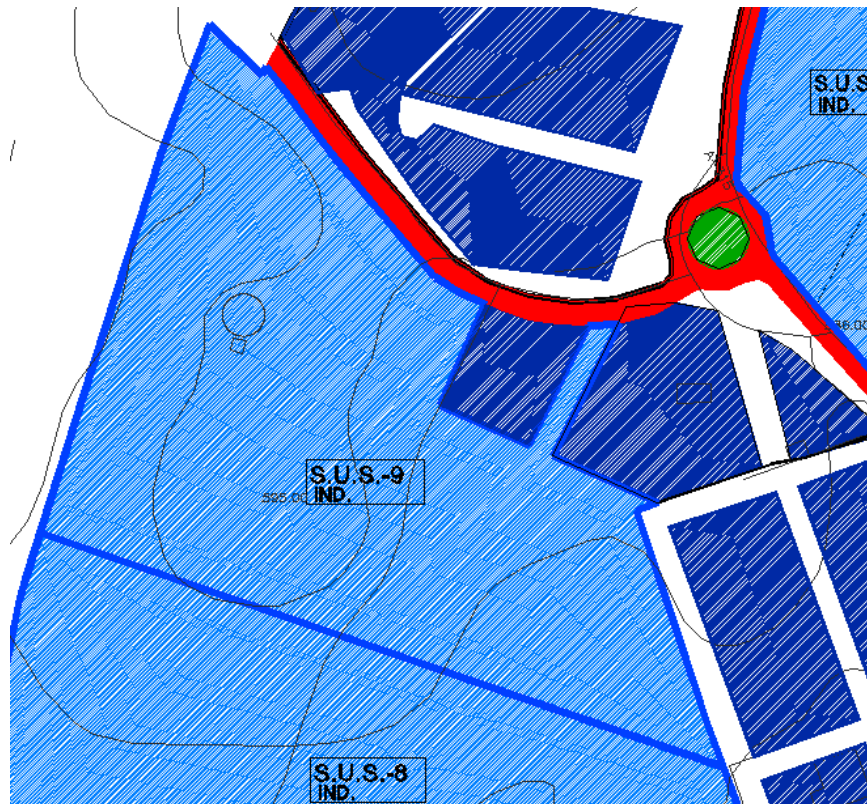
Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. Se considera que la obtención del terreno de la EDAR, SIG, grafiado, se pondrán a disposición del desarrollo del sector que antes se realice el 8 o el 9. Quedando

las tuberías de saneamiento de acuerdo a la ordenación futura. La ordenación debe de dar continuidad a la trama del suelo urbano consolidado existente. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4890 \times 47.725,00 \times 33,68 = 785.821,83 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.



S.U.S. - 9					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJ. HOMOGM UA	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs
47.725,00	0,4890	23552,29	21.001,83	2.333,54	216,92
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO V.P.O. (UAs)	APROV. V.P.O. %
0,705	0	0	0	0,00	0%
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSDA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/ m ² t)
33.646,13	0	0	0	100	0
	0,00	0,00	0,00	33.646,13	0,00
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)
				4.772,50	1.909,00
SUPERFICIE EDIFICABLE INDUSTRIAL (m ² s)	30.544,00	VIARIO INTERIOR (m ² s)			10.499,50
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					
GESTIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.					
USO GLOBAL:				INDUSTRIAL	

ANEXO V

SEPARATA

LIBRO I

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Artículo 11. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Las edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resulten disconformes con las nuevas determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen, alineación, separación a linderos, parcela mínima o condiciones genéricas de orden estético, higiénico o de seguridad, quedarán en situación legal de fuera de ordenación siempre que en su día hubieran sido legalmente establecidas, y cumpliendo las determinaciones de la anterior normativa urbanística que les fuera de aplicación en el momento de su implantación. Igualmente quedarán en situación legal de fuera de ordenación por no cumplir las nuevas determinaciones las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para la ubicación en esta clase de suelo, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

00178630

El resto de edificaciones que resulten disconformes con las nuevas determinaciones quedarán en la situación de asimiladas a fuera de ordenación (si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA); o procederá a aplicar la disciplina urbanística si no se hubiera agotado dicho plazo.

En ningún caso procederá el régimen de asimilado a fuera de ordenación para aquellas edificaciones en suelo no urbanizable que se encuentren en los supuestos recogidos en el artículo 8.2. del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación integral, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque este prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor del las expropiaciones.

3. El mismo régimen previsto en el apartado 2 de este artículo, será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declarada en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

4. Los edificios no conformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y un uso efectivo, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en e plazo de cinco años, se considerarán en «régimen de fuera de ordenación diferida», pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

5. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones exteriores, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, o de parcela mínima de las normas particulares de a zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en «fuera de ordenación tolerada», y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el Título XII lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.

6. Aquellos actividades industriales actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, se regirán por lo establecido en el Decreto 6/2012 y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y será la Administración la que determine las medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, así como las medidas correctoras necesarias para su continuidad.

7. Aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por razón

de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerada permitiéndose obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

9. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones de planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

10. Para las edificaciones implantadas en suelo con el régimen de No Urbanizable con anterioridad a la aplicación del presente Plan General, les será de aplicación el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

11. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

Artículo I. Artículo 305. Residuos urbanos.

1. Quedarán regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.

2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento (Vertido y Depuración).

3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

a) Las tierras, escombros, residuos urbanos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.

b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

c) El productor (promotor) se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD's con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D. anterior, además de cumplir con el resto de obligaciones del art. 4.

d) El poseedor (contratista) deberá presentar a la propiedad un plan con las obligaciones que le incumban en relación con los RCD's que se vayan a producir en la obra y en particular con las recogidas en el art. 4.1 y 5.

e) De estas obligaciones se excluye a los productores y poseedores de RCD's en obras menores de construcción y reparación domiciliaria, habida cuenta de que tienen la consideración de residuo urbano y por tanto de competencia municipal.

4. En cuanto a vertederos y puntos de vertido RCD's incontrolados a la entrada en vigor del presente PGOU deberán de ser clausurados de acuerdo con el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, con las consideraciones del artículo 14.1 y 14.2 (Clausura y mantenimiento posclausura), con las consideraciones siguientes:

a) Solo se podrá considerar definitivamente clausurado después de que la autoridad competente (Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, en adelante CMA), haya realizado una inspección final in situ así como la evaluación correspondiente de los informes y comunique la aprobación de la clausura afectada, sin que disminuya la responsabilidad de la entidad explotadora.

b) La entidad explotadora tras la clausura será la responsable de su mantenimiento y vigilancia, durante un plazo fijado por la CMA que en ningún caso podrá ser inferior a treinta años.

c) La entidad explotadora notificará a la CMA todo efecto negativo para el medio ambiente manifestado durante el control de la fase de vigilancia posclausura y acatará las decisiones de la CMA, sobre la naturaleza y calendario de las medidas correctoras que deberían adoptarse.

5. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

6. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

8. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

9. En relación a los Residuos Peligrosos (Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados), las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán comunicarlo a la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente.

10. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado. Las actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar el inicio de su actividad para inscribirse en el Registro de Productores de RP's.

11. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de residuos urbanos existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:

a) Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.

- b) Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.
- c) Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.

Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales

Artículo II. Artículo 310.B. Limitaciones por contaminación lumínica.

1. La ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece en la sección 3a Contaminación Lumínica, en su artículo 64.2 y 64.3, que corresponde a los municipios establecer las áreas lumínicas E3 y E4 dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo y que se determinará el proceso a través de Reglamento que, hasta la fecha, no ha sido aprobado. En el momento en que así sea será de aplicación.

2. Por otro lado serán de obligado cumplimiento el artículo 65. Limitaciones a parámetros luminosos, y el artículo artículo 66. Restricciones de uso, recogidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Se estará a lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética de instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

4. Se aplicará los artículos 65 y 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio:

Artículo 65. Limitaciones a parámetros luminosos.

1. Los límites del flujo hemisférico superior instalado en las áreas establecidas en el artículo 63, así como los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado, serán establecidos reglamentariamente.

2. Los municipios podrán modificar las limitaciones a los parámetros luminosos establecidos reglamentariamente en función de las necesidades concretas de su territorio, siempre y cuando las modificaciones impliquen una mayor protección de la oscuridad natural del cielo. Así mismo podrán establecer un menor nivel de protección por causas debidamente justificadas de seguridad.

Artículo 66 Restricciones de uso.

1. No se permite con carácter general:

a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

b) La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.

c) El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.

d) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

e) La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:

a) Por motivos de seguridad ciudadana.

b) Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.

c) Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.

d) Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.

e) Para otros usos del alumbrado de especial interés.

LIBRO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Artículo III. Artículo 212. División y delimitación del Suelo no Urbanizable.

En atención a los criterios de clasificación expuestos en el artículo anterior, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

En caso de que se superpongan distintas categorías de suelo, la normativa de aplicación será siempre la más restrictiva y la parte que afecte de cada una de ellas sectorialmente.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- SNU-VP Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Vías Pecuarias
- SNU-RA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Restos Arqueológicos
- SNU-DPH Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.
- SNU-ZI Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zona Inundable.
- SNU-MA Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Masas de Aguas Interiores.
- SNU-HC Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Hábitats de Interés Comunitario
- SNU-MP Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Montes Públicos
- SNU-ZIAE Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zona Importante para las Aves Esteparias en Andalucía.
- SNU-IBA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Important Birds Area.
- SNU-ZEPA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas de Especial Protección para las Aves
- SNU-ZEC Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas Especiales de Conservación
 - ZEC Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (ES0000035)
 - ZEC Rio Guadiana Menor Tramo Inferior (ES6160011)
- SNU-PN Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural
- SNU-G Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Georecursos

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- SNUPU-AGF Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Áreas Geomorfológicas y Forestales
- SNU-ARH Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Areas de Riveras y Huertas
- SNU-PEPMF Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial Plan Especial de Protección del Medio Físico
- SNU-PP Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Protección Paisajística

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Las distintas categorías del Suelo No Urbanizable quedan delimitadas en el plano correspondiente a escala 1/40.000.

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía., Cuevas de Juan y Pedro, Casas de Ayozar y Mindoreja

Artículo IV. Artículo 220 Protección de la vegetación.

1. En general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

2. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

3. Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

4. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

En todos los demás casos será de aplicación la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestres.

Artículo V. Artículo 227. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público.

Con independencia de las condiciones específicas detalladas, en su caso, en los capítulos 3 y 4 de este Título, de acuerdo con el tipo de actividad y clase de suelo en que se implanten deberán cumplir las siguientes condiciones.

1. Se justificará que no se produce limitación del campo visual ni ruptura o desfiguración del paisaje en lugares abiertos, en perspectivas de los núcleos de población o en entornos naturales con valores paisajísticos. Asimismo se justificará el respeto al medio natural.

2. Estarán vinculadas a la realización de una actividad empresarial.

3. Justificarán su viabilidad económico-financiera.

4. Podrán considerarse actuaciones de interés público además de las actuaciones que cumplan las condiciones anteriores, todas aquellas actuaciones públicas y gestionadas directamente por la Administración.

Artículo VI. Artículo 235. Normas generales para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones permitidas

• Deberán vincularse a parcelas que reúnan las condiciones específicas fijadas para cada caso en estas normas, quedando prohibidas las modificaciones que supongan incumplimiento de las mismas.

• Tendrán el carácter de aisladas y adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, quedando expresamente prohibida las características edificatorias propias del uso residencial, excepto en el caso de vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria.

• Deberán ser proporcionadas a los terrenos en los que se localiza, bien en fincas continuas o discontinuas registralmente únicas, siempre que se encuentren en el mismo término municipal o colindantes y siempre que quede acreditada dicha situación y

vinculación para este último caso. A estos efectos se considerarán proporcionados los actos que cumplan las condiciones urbanísticas y volumétricas que se establecen en este documento para cada supuesto y en la parcela concreta donde se localice, a excepción de la superficie mínima de parcela afecta a la explotación, que será la total de la inscrita en el Registro de la Propiedad. Previamente a la autorización municipal deberá acreditarse la agrupación registral de las fincas, sin perjuicio de las consultas previas de viabilidad urbanísticas que procedan.

- Se evitara la formación de nuevos asentamientos mediante el cumplimiento de las normas establecidas a tal fin en la legislación autonómica, en este PGOU y las específicas para cada caso.

- Las edificaciones deberán localizarse a una distancia superior a 50 m. de los cauces públicos para la protección de los corredores ecológicos que se conforman en sus inmediaciones.

- Las actuaciones que afecten a terrenos regulados por alguna legislación específica deberán contar con la autorización del órgano competente en su respectiva materia, entre otros:

1. Terrenos afectados por la legislación sobre aguas (zona de policía, servidumbre y dominio público): informe del órgano de cuenca.

2. Terrenos situados en zonas arqueológicas declaradas o de supuesto interés arqueológico o bien dentro de los límites y entornos de Bienes de Interés Cultural expresamente declarados o con régimen similar.

3. Suelos especialmente protegidos por sus valores naturales y/o paisajísticos o forestales, en concreto aquellas actuaciones que se realicen dentro del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, que de conformidad con lo la regulación establecida por la Comunidad Autónoma Andaluza para las actuaciones en su ámbito, precisen de autorización previa.

4. Red Natura 2.000, hábitats de interés comunitario y suelos forestales.

5. Actuaciones que se localicen en las inmediaciones de las zonas de afección de carreteras y vías públicas o se prevean nuevos accesos.

6. Vías Pecuarias

Artículo VII. Artículo 240. Actuaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, o análogas

Por regla general, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, o análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en la materia.

Estas construcciones, obras e instalaciones, incluidas las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas, guardarán relación con la naturaleza y destino de la finca, de tal forma que sirvan para vivienda, uso agropecuario o similar en el sentido estricto, o ambos conjuntamente, pero siempre que la construcción sea proporcionada cualitativa y cuantitativamente con la finca o explotación en la que se ubique.

Para poder ser autorizadas este tipo de construcciones deberá acreditarse documentalmente la existencia de la explotación, así como la necesidad de construir las edificaciones o instalaciones solicitadas, mediante la presentación de un estudio agronómico, forestal o ganadero, según los usos, en el que se incluya además un estudio económico que justifique la actuación, y la acreditación de la dedicación a las actividades invocadas por el promotor

- 1.1.1. Explotaciones agrícolas.

- 1.1.1.1. Agricultura tradicional tanto de regadío como de secano.

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas tradicionales, olivar, cereal etc., deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Agricultura tradicional tanto de regadío como de secano

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima	20.000 m ²
Ocupación máxima	0.5% de la parcela, con un límite de 500 m ² construidos
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas (*)	1 planta
Altura máxima vertical (**)	5,00 m.
Altura máxima de cumbrera (**)	6,00 m.
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a cauces (corredores ecológicos)	50 m.
Distancia a linderos y caminos	10,00 m.
Distancia entre edificios***	50,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	500 m. 150 m. núcleos menores

(*) Se permiten entreplantas con superficie menor de 20% de la planta general y sin que se supere la altura máxima permitida, no permitiéndose huecos exteriores.

(**) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación.

(**) Excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique

(***) De diferentes parcelas y propiedades.

En el caso de fincas discontinuas, las edificaciones que se realicen en la subparcela correspondiente deberán cumplir respecto a la misma las condiciones establecidas para evitar nuevos asentamientos (distancia a linderos, a otras edificaciones y al suelo urbano o urbanizable), debiendo tener la subparcela donde se pretenda edificar una extensión no inferior a los 2.500 m².

Para el caso de que la agrupación se realice con parcelas que se localicen tanto en suelo no urbanizable especialmente protegido y no protegido, la edificación deberá realizarse sobre el suelo no protegido, salvo que la parcela no cumpla las condiciones urbanísticas.

Condiciones estéticas particulares.

- La tipología será adecuada a su uso, no conteniendo elementos propios de usos residenciales como la construcción de chimeneas, porches, piscinas, multiplicidad de huecos y su disposición no acordes con la guarda de materiales etc., ni permitiéndose divisiones interiores susceptibles de convertirse en estancias vivideras (dormitorios, salones, comedores, cocinas, etc.).

- No se permiten semisótanos ni edificación bajo rasante, ni áreas pavimentadas en espacios colindantes a la edificación, ni elementos de contención o modificación del

perfil natural del terreno, salvo que se justifique por la imposibilidad de alternativa para la ejecución de la construcción.

- Quedan prohibidos los acabados propios del uso residencial (aplacados, solerías, alicatados, huecos propios del uso residencial, etc.)
- La dotación de servicios e infraestructuras a este tipo de construcciones deberá quedar suficientemente justificada en base a un programa de necesidades, debiendo implantarse conforme a lo establecido en la presente normativa.

1.1.1.2. Horticultura (huertos).

- Se permitirán casetas relacionadas con la horticultura, entendida como la actividad destinada a la producción de hortalizas (es decir, de plantas herbáceas), cultivo en huertos y con destino al consumo propio que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Horticultura

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima	2.500 m ²
Superficie máxima construida	30 m ²
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas *	1 planta
Altura máxima cumbre	4,50 m.
Altura máxima vertical al alero*	3,00 m.
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos y caminos	10,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100m)	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	200 m.

(*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación y excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique.

Deberá acreditarse la condición de huerta de la parcela mediante cualquier forma admitida en derecho y siempre que tenga su base en registros públicos tales como el Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas (SIGPAC).

Condiciones estéticas particulares.

Las mismas que para la agricultura tradicional, establecidas en el apartado anterior.

1. Invernaderos.

La instalación de invernaderos, entendidos como estructuras cerradas, traslúcidas, estáticas y accesibles a pie, que se destinan a la producción de cultivos, que permiten el control de la temperatura, la humedad y otros factores ambientales para favorecer el desarrollo de las plantas, no está sujeta a limitación urbanística alguna, salvo que se fija una separación mínima de la instalación a linderos de 2 m. y de 5 m. a caminos.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones complementarias que se precisen realizar deberán cumplir los parámetros urbanísticos previstos en estas normas, según el tipo de cultivo al que estén destinadas.

En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos, previa tramitación del correspondiente proyecto de actuación.

1.1.2. Explotación ganadera no industrializada.

Desde el punto de vista urbanístico, será de aplicación la regulación contenida en este apartado a las explotaciones ganaderas tradicionales realizadas al aire libre en cualquier lugar en los que se tengan, críen o manejen o se expongan al público animales de producción con o sin fines lucrativos.

Las explotaciones ganaderas de carácter estabulado e intensivo tendrán la consideración de instalaciones industriales, desde el punto de vista urbanístico, al no existir una relación funcional o proporcionada con el suelo sobre el que se localizan. Su establecimiento en suelo no urbanizable podría quedar justificado mediante la redacción del correspondiente proyecto de actuación o plan especial, y por tanto deberán tramitarse como actuación de interés público.

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a este tipo de explotación tradicional, deberán quedar debidamente justificadas en la correspondiente memoria agropecuaria y ajustarse a las siguientes condiciones:

Explotación ganadera no industrializada

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima	10.000 m ² .
Ocupación de Parcela	Superf. construida en función de cabezas, tipo de ganado y de estabulación tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero.
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas *	1 plantas
Altura máxima vertical*	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera*	6,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a cauces (corredores ecológicos)	50 m.
Distancia a linderos**	20,00 m.
Distancia entre edificios**	50,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100m)**	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable**	500 m. 200 m. núcleos menores

(*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación y excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique.

(**) Sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación en función del tipo de ganado y número de cabezas y entre diferentes parcelas y propiedades, en su caso.

Condiciones estéticas particulares.

A las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones reguladas en este apartado, les será de aplicación las mismas condiciones estéticas establecidas para las construcciones, obras e instalaciones destinadas a la agricultura tradicional establecidas en esta normativa.

1.1.3. Explotación forestal.

Entendida como una actividad del sector primario que consiste en aprovechar los recursos naturales maderables y no maderables de la superficie forestal que incluye bosques y matorrales.

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a este tipo de explotación deberán quedar debidamente justificadas en la correspondiente memoria y ajustarse a las siguientes condiciones:

Explotación forestal

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima	10 Ha.
Superficie máxima construida	500 m ²
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas *	1 plantas
Altura máxima vertical**	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera**	6,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a cauces (corredores ecológicos)	50,00 m.
Distancia a linderos	25,00 m.
Distancia entre edificios***	50,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100 m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable**	500 m. 200 m. núcleos menores

(*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación y excepto elementos singulares cuya necesidad se justifique.

(**) Salvo determinadas instalaciones especiales que precisen una altura superior, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.

(***) De diferentes parcelas y propiedades.

El promotor deberá justificar que existe relación de proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto con el tamaño de la explotación y los aprovechamientos que se realizan.

En cuanto a la explotación propiamente dicha, le será de aplicación la normativa vigente reguladora de esta actividad dentro de los límites del Parque Natural de Cazorla Segura y Las Villas así como la normativa ambiental de aplicación.

1.1.4. Explotación minera y extractiva.

Explotaciones mineras consistentes en la extracción de materia prima que no realicen transformación de la misma.

A las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones auxiliares que no tengan el carácter industrial, que se ejecuten como consecuencia de la existencia de este tipo de explotaciones, les será de aplicación las mismas condiciones establecidas para las

construcciones, obras e instalaciones destinadas a la agricultura tradicional establecidas en esta normativa.

1.1.5. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas

Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, deberán presentar el correspondiente Proyecto de Actuación en el que se acredite la ineludible necesidad de la edificación, atendiendo a las extraordinarias dimensiones de la finca, intensidad del cultivo u otras circunstancias alegadas por el promotor, mediante un estudio agronómico, forestal o ganadero, según los usos y en el que se incluya además un estudio económico que justifique la viabilidad de la actuación, así como la acreditación de la dedicación profesional a las actividades invocadas por el promotor. Este tipo de edificaciones no podrán dar lugar en ningún caso, a la formación de nuevos asentamientos.

La vivienda deberá ser proporcionada a la extensión y necesidades de explotación.

Las situaciones en las que se justifique la necesidad de vivienda unifamiliar serán de un carácter extraordinario y deberán implicar lejanía a núcleo urbano y una gran superficie de explotación.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima de la explotación:	
Cinegética	250 ha.
Forestal	25 ha.
Agrícola (secano y regadío)	15 ha.
Superficie máxima de vivienda	180 m ² construidos
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas*	2 plantas
Altura libre de planta*	S/ cond. generales
Altura alero*	6,00 m
Altura máxima de cumbrera*	8,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos	30,00 m.
Distancia a otras viviendas**	250,00 m.
Distancia a otras edificaciones**	50,00 m.
Densidad de edificaciones (radio de 100m)**	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	2.000 m.
SERVICIOS URBANISTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
Acceso rodado	
Agua potable	
Evacuación aguas residuales (depuración o estanco).	
Energía eléctrica	

(*) Medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural no modificado en contacto con la edificación.

(**) De diferentes parcelas y propiedades.

1.1.6. Pequeñas construcciones vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

Se permitirán casetas auxiliares para pequeñas instalaciones de servicio de las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas (bombas, generadores, transformadores, tanques de oxígeno y otros elementos similares), cuando concurren los siguientes requisitos y se justifiquen en base a la existencia de una explotación:

1.º No se establece superficie mínima de explotación. A estos efectos, la superficie de la misma deberá encontrarse bajo una única parcela catastral o de varias, cuando se trate de parcelas colindantes e integradas en una misma explotación y/o propiedad.

2.º La superficie construida no exceda de 6 metros cuadrados y no suponga suma o agregación a otras obras realizadas por el promotor en parcelas diferentes y colindantes.

3.º La altura máxima a cumbre no exceda de 2,5 metros.

4.º La cubierta sea plana o a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 40% y mantenga la tipología tradicional del entorno.

No se permitirá ningún tipo de servicios urbanísticos.

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima	10.000 m ²
Edificabilidad*	0,10 m ² /m ²
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas	2 plantas
Altura máxima de paramento vertical**	7,00 m.
Altura máxima de cumbre	9,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos	Caso a) 20,00 m.
	Caso b) 100,00 m.
Distancia a otros edificios de uso residencial o interés público y social***	100,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	Caso a) 1.000 m.
	Caso b) 2.000 m.
SERVICIOS URBANISTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

Las edificaciones proyectadas deberán contar con la infraestructura necesaria en cuanto a accesos y servicios precisos, así como con las autorizaciones que deban concurrir en base a la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

Las condiciones urbanísticas aplicables a estas intervenciones serán las mismas que las establecidas para las actuaciones de interés público (resto de edificaciones declarables de interés público)

1.1.7. Edificaciones vinculadas a la producción industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial en suelo no urbanizable, cuando se trate de actuaciones singulares en las que se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a

cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial en suelos urbanos o urbanizables industriales.

A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

a) Las que, por su sistema de producción, están extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente peligrosas que no puedan implantarse en el medio urbano ni próximas al mismo.

La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

Se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Ambos tipos de edificaciones estarán sujetas a la previa tramitación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y del trámite ambiental que corresponda de conformidad con la legislación ambiental andaluza.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

Edificaciones vinculadas a la producción industrial

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima para de edificaciones*	10.000 m ²
Edificabilidad	0,1 m ² /m ²
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas**	2 plantas
Altura máxima de paramentos verticales**	7,00 m.
Altura máxima de cumbrera*	9,00 m.
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos	10,00 m.
Distancia a otros edificios de interés públicos***	250,00 m.
Distancia al resto de edificios***	100,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	1.000 m.
SERVICIOS URBANISTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

(*) Los elementos constructivos tales como pórticos, porches etc. que no estén cerrados en al menos dos de sus laterales, computarán a efectos de superficie construida al 50%.

(**) Medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

(***) De diferentes parcelas y propiedades.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción y siempre que se justifique la no incidencia en el paisaje.

1.1.8. Edificaciones vinculadas al sector turístico y de acampada.

Con carácter general se permiten todas las categorías turísticas y hoteleras previstas en la normativa sectorial vigente andaluza sin perjuicio de las limitaciones y prescripciones establecidas en la normativa sectorial sobre turismo y zonas protegidas ambientalmente.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

Edificaciones vinculadas al sector turístico y de acampada.

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima (salvo normativa específica de Turismo)	20.000 m ²
Edificabilidad (conjunto de edificaciones fijas)	0,10 m ² /m ²
Ocupación superficie de parcela por área de acampada	Máximo 60 %
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas*	2 plantas
Altura máxima de paramentos verticales*	7,00 m.
Altura máxima de cumbrera	9,00 m
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos	10 m.
Distancia a otros edificios turísticos**	250,00 m.
Distancia al resto de edificios**	100,00 m.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	1.000 m.
SERVICIOS URBANISTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

(*) Los elementos constructivos tales como pórticos, porches etc. que no estén cerrados en al menos dos de sus laterales, computarán a efectos de superficie construida al 50%.

*medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

(**) De diferentes parcelas y propiedades.

Se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Para las zonas de acampada habrá de tenerse en cuenta:

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

La finca que se destina a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

Será preceptivo y previo al otorgamiento de cualquier licencia o autorización, el registro y clasificación administrativa del establecimiento de alojamiento turístico a implantar, ampliar o reformar en el órgano correspondiente de la Junta de Andalucía.

No se admiten elementos constructivos vivideros no fijados al terreno sobre la correspondiente base o cimentación.

1.1.9. Resto de edificaciones declarables de interés público.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones a realizar, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Si la actuación implica la presencia de personas, se dispondrá.

En el caso de presencia de personas, se dispondrá de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Las condiciones de implantación serán las establecidas en el siguiente cuadro:

Resto de edificaciones declarables de interés público

CONDICIONES URBANISTICAS	
Parcela mínima para de edificaciones*	5.000 m ²
Edificabilidad	0,1 m ² /m ²
CONDICIONES VOLUMETRICAS	
Número máximo de alturas**	2 plantas
Altura máxima de paramentos verticales**	7,00 m.
Altura máxima de cumbre* [*]	9,00 m.
Pendiente máxima de la cubierta	40%
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	
Distancia a linderos	10,00 m.
Distancia a otros edificios de interés públicos***	250,00 m.
Distancia al resto de edificios***	100,00 m.
Densidad de edificios (radio de 100m)***	5 edif.
Distancia a suelo urbano o urbanizable	200 m.
SERVICIOS URBANISTICOS EXIGIDOS Y ACEPTADOS	
A justificar en Proyecto de Actuación o Plan Especial	

(*) Salvo para equipamientos e infraestructuras públicas que justifiquen su emplazamiento en suelo no urbanizable.

(**) Medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

La altura máxima

podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para la actividad siempre que se justifique la no

incidencia en el paisaje y su necesidad.

(***) De diferentes parcelas y propiedades.

El Ayuntamiento recogerá en el correspondiente catálogo un registro de cortijos y edificaciones rurales tradicionales que por su valor histórico o etnológico sean de especial interés de cara a su recuperación o preservación. De estas edificaciones, que deberán ser legales o estar en la situación descrita en el apartado 3.3 del Decreto 2/2012, podrán autorizarse actividades declaradas de interés público (turismo, equipamientos, etc.) aún incumpléndose los parámetros urbanísticos descritos previamente y siempre que no cuenten con afecciones derivadas de dominios públicos.

1.2. Cuadro resumen de actuaciones.

EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	EXPLOTACIONES AGRICOLAS Y GANADERAS NO INDUSTRIALIZADAS					ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO			VIVIENDA UNIFAMILIAR
		AGRICULTURA TRADICIONAL REGADIO Y SECANO	HORTICULTURA	EXPLOTACION GANADERA NO INDUSTRIALIZADA	FORESTAL	TURÍSTICAS Y ACAMPADA	INDUSTRIALES	RESTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN (Has.)
CONDICIONES URBANÍSTICAS	PARCELA MINIMA	20.000 m2	2.500 m2	10.000 m2	10 Ha.	20.000 m2	10.000 m2	5.000 m2	250 Cinegética; 25 Forestal; 15 agrícola (sec. y reg.)
	OCUPAC. / EDIFIC.	0,5% / Máx 500 m ² c	Max. 30 m ² const.	A justificar en memoria	Máx. 500 m ²	0,10 m ² /m ² Max. 60 % parc. acampada	0,10 m ² /m ²	0,1m ² /m ²	Sup. Construida ≤180 m ²
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS*	NÚMERO DE PLANTAS	1 planta				2 plantas			2 plantas
	ALTURA MÁXIMA VERTICAL HV	5 m.	3,00	4,00	4 m.	7 m.			6 m.
	PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA PC	40%							
	ALTURA MÁXIMA DE CUMBRE HC	6 m.	4,50 m.	6 m.	6 m.	9 m.			8 m
CONDICIONES PARA EVITAR NUEVOS ASENTAMIENTOS	DISTANCIA A LINDEROS Y CAMINOS	10 m		20 m	25 m	10 m	20 m en general y 100 m en actividades peligrosas	10 m	30 m
	DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS	50 m	--	50 m		250 m. a edificios turísticos y 100 m al resto	100 m a edificios residencial y de interés p.	250 a otros Edif. de interés p. y 100 al resto	50 m. a otros Edif. y 250 m a otras viviendas
	DISTANCIA A SUELO URBANO O URBANIZABLE	500 m / 150 m. a núcleos menores	200 m.	500 m. / 200 m. a núcleos menores		1.000 m	1.000 m en general y 2.000 m en actividades peligrosas	200 m	2.000 m
	DENSIDAD DE EDIFICIOS RADIO 100M	5 edificios en un radio de 100 m					--	5 edificios en un radio de 100 m	
SERVICIOS Y DOTACIONES	INFRAESTRUCTURAS	Solo las que en proyecto se justifiquen por su ineludible necesidad.			Sin servicios	A justificar en Plan Especial o Proyecto de Actuación			Obligatorias electricidad, agua potable, saneamiento y acceso rodado
	APARCAMIENTOS	No obligatorio				1/ 50 m ² construidos	1/ 100 m ² construidos	1/ 50 m ² construidos	1/ 50 m ² construidos
CONDIC. ESTÉTICAS	Se construirán con materiales que se integren en el paisaje y en su diseño primará la austeridad y funcionalidad propias de las construcciones en el medio rural de la comarca.								

Artículo 243. Obras consecuencia de la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Se consideran obras consecuencia de infraestructuras, dotaciones y equipamientos públicos, las promovidas directamente por las administraciones o sus empresas en las materias de su competencia (carreteras, obras públicas, aeropuertos, prisiones, centros de transportes etc.).

La implantación de las citadas infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos, requerirán previamente la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial, a excepción de aquellas actuaciones con un concreto procedimiento de armonización con la ordenación urbanística municipal.

Las edificaciones proyectadas deberán contar con la infraestructura necesaria en cuanto a accesos y servicios precisos, así como con las autorizaciones que deban concurrir en base a la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

Las condiciones urbanísticas aplicables a estas intervenciones serán las mismas que las establecidas para las actuaciones de interés público (resto de edificaciones declarables de interés público)

Artículo 244. Actuaciones de interés público.

De conformidad con lo establecido por el art. 42 de la LOUA, son actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

Procederá la formulación de Plan Especial en los casos establecidos en el art. 42.4 de la LOUA; en los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación. Ambos documentos deberán contener, al menos, las determinaciones establecidas legalmente por el art. 42.5 de la LOUA y deberá ser tramitado conforme al art. 43 del mismo cuerpo legal.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, deberán tenerse en cuenta tanto la garantía como la prestación compensatoria, reguladas en el art. 52 apartados 4.º y 5.º de la LOUA, todo ello sin perjuicio de las ordenanzas municipales aprobadas a efecto

Artículo 248. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. (SNU-VP).

1. Las vías pecuarias y lugares asociados son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Su regulación general es la establecida en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, por la que se establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias; y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio (BOJA núm. 87).

2. Los trazados de las vías pecuarias y lugares asociados que se recogen en los planos tienen carácter orientativo no prejuzgando en ningún momento su trazado y linderos, cuya definición es competencia exclusiva de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias y lugares asociados habrán de deslindarse para hacer coincidir sus dimensiones efectivas con las establecidas. Para ello el Viceconsejero de Medio Ambiente podrá acordar el inicio del procedimiento de oficio para el deslinde y su posterior amojonamiento.

4. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente. Cualquier actuación sobre ellas deberá ajustarse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

5. La separación de los vallados con respecto a los caminos que pudieran estar incluidos en la zona de dominio público pecuario, deberá de mantener como mínimo, según los casos, la anchura suficiente para no afectar a la vía pecuaria según su clasificación

6. Los caminos que discurran solapados total o parcialmente con vías pecuarias, deberán ser considerados como terrenos de dominio público de las vías pecuarias a las que pertenecen al menos en los tramos afectados, y se tendrá en cuenta que para cualquier tipo de actuación sobre los mismos, se deberá contar con la necesaria autorización de esta Delegación Provincial.

7. Según el artículo 9.9 de la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía, los municipios andaluces ostentan la competencia en el “deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran

por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación”.

8. En los Rosales, la clasificación del suelo se realizó en las NNSS de 1986, por lo que será de aplicación la ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

9. Las vías pecuarias que discurren por el Termino Municipal de Quesada son:

Vías pecuarias clasificadas:

nº	Código	Denominación	Longitud aproximada (m)	Anchura legal(m)	Superficie aproximada (m2)
1	23073001	Cañada Real de la Rambla de la Teja	15.316	37,5	574.350,0
			8.616	75	646.200,0
2	23073002	Cordel de los Arrieros	23.137	37,5	867.637,5
3	23073003	Cordel del Chorro	16.867	37,5	632.512,5
4	23073004	Cordel del Camino Real	4.632	18,75	86.850,0
5	23073005	Vereda del Carasol de la Vega	2.411	20	48.220,0
6	23073006	Vereda de Lacra	6.283	20	125.660,0
7	23073007	Vereda de Cazorla	12.296	20	245.920,0
8	23073008	Vereda del Camino del Chorro	3.303	20	66.060,0
9	23073009	Vereda del Camino del Organero	4.585	10	45.850,0
10	23073010	Vereda de la Presilla	8.443	20	168.860,0
11	23073011	Vereda de Belerda	3.951	20	79.020,0
12	23073012	Colada de Peal de Becerro	5.455	10	54.550,0
Total			115.295		3.641.690,0

Lugares asociados clasificados:

Código	Denominación	Situación	Superficie aproximada (m2)	Disponibilidad real de agua
23085501	Aguadero del Vado de la Adelfa	Cañada Real de la Rambla de la Teja	17.700	Si
23073505	Aguadero del Vado del Zapatero	Cordel de los arrieros	17.700	Si
23073506	Descansadero del Pilón	Cordel de los arrieros	-	
23073507	Aguadero del Vado del Guadiana	Cordel de los arrieros	-	Si
23073508	Abrevadero del chorro	Cordel de los arrieros. Vereda del Camino del Chorro	32.700	si
23073509	Descansadero de Majada Grande	Cordel del Chorro	-	
23073510	Aguadero de la presa de infantes	Vereda del Carasol de la Vega	-	Si
23073513	Aguadero del Pontón del Río Quesada	Vereda de Cazorla	-	si
23073517	Abrevadero de la fuente del Candilejo	Vereda de la Presilla	17.700	Si
23073520	Abrevadero de la Presilla	Vereda de la Presilla	17.700	no

Vías pecuarias deslindadas:

VIA PECUARIA	TRAMO	LONG.MTS	SITUACIÓN ADM.	FECHA APROBACIÓN
CORDEL DEL CAMINO REAL	Mojonera entre los términos municipales de Cabra de Santo Cristo y Quesada, desde el límite de términos de Úbeda, Cabra del Santo Cristo y Quesada situado en el Barranco del Salado, hasta el límite de términos de Cabra del Santo Cristo, Quesada y Larva en las cercanías de la Cuesta de los Yesos.	2631,5	APROBADO	15/06/10 BOJA 2/07/10
CORDEL DEL CAMINO REAL	Mojonera entre los términos municipales de Cabra de Santo Cristo y Quesada, desde el límite de términos de Úbeda, Cabra del Santo Cristo, Quesada y Larva en Barranco Hondo, hasta el solape con el Cordel de los Arrieros junto a la Venta del Pino.	1944	APROBADO	25/05/10 BOJA 21/06/10
CORDEL DEL CHORRO	Desde la "Vereda de la Presilla" y durante un recorrido de 3 kilómetros en dirección sureste.	3000	APROBADO	5/10/06 BOJA 14/11/06
CORDEL DEL CHORRO	Desde el término de Cazorla, hasta la Majada de Aceituno o Caseta del Garbanzar, incluido el "Descansadero de Majada Grande"	10566,23	APROBADO	10/12/07 BOJA 11/01/08
CORDEL DE LOS ARRIEROS	Desde el Cortijo del Plón hasta el cruce con el camino que va hacia el Cortijo de Sotana.	1558,07	APROBADO	20/03/2009 BOJA 17/04/09
VEREDA DE LA PRESILLA	Desde el "Cordel del Chorro" hasta la Fuente del Candilejo, en las proximidades del antiguo Castillo de Tíscar, incluido el "Abrevadero de la Fuente del Candilejo"	2366,97	APROBADO	29/01/07 BOJA 5/03/07

Artículo XI. Artículo 252. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por

Legislación específica Hábitats de Interés Comunitario (SNU-HC)

Los Hábitats de Interés Comunitario en el municipio de Quesada son:

HÁBITATS		
Código	Denominación	Prioritario
1430	Matorrales halo-nitrófilos	
1520	Vegetación gipsicola ibérica	*
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	
5110	Formaciones estables xerotermófilas de Buxus sempervirens en pendientes rocosas	
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea	*
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenium	
91B0	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia	
92D0	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)	
92A0	Bosques de galería de Salix alba y Populus alba	
9340	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia	
9540	Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos	

Tiene como objetivo la protección de las zonas que contienen estos elementos, en los que se deberá de cumplir la legislación correspondiente básicamente a flora , fauna y espacios naturales protegidos, y que se cita a continuación:

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres

- Ley 42/2008, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal. Con carácter previo a la solicitud de licencia para la implantación de cualquier actividad se solicitará informe al órgano con competencia en medio ambiente, dándose la máxima protección a los Hábitats de Interés Comunitario Prioritarios (reflejados con *).

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de conservación, con la autorización administrativa del organismo competente.

- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.

- Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.

- Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

- Las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 204.

- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, en las condiciones que fije la ordenanza.

• En este suelo se prohíben los siguientes usos:

1. Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.

2. Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.

3. Los parques de atracciones y los campamentos de turismo.

4. Los helipuertos y aeródromos.

5. Los vertederos de residuos e instalaciones anejas.

6. Los huertos solares o instalaciones de energías renovables.

7. Las actividades industriales relacionadas con el sector agropecuario.

8. La implantación de parques eólicos

9. Campos de golf

10. Pistas deportivas para competiciones de motor

11. Desmontes, aterramientos o rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.

12. Líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y subestaciones de transformación.

13. Y cualquier otro que no estando en el listado suponga una afección para el habitat.

Artículo XII. Artículo 253. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de protección de Montes Públicos (SNU-MP).

Tiene como objetivo la protección de las zonas que contienen estos elementos, en los que se deberá de cumplir la legislación correspondiente básicamente a flora, fauna y espacios naturales protegidos, y que se cita a continuación:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Ley Forestal de Andalucía
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Los Montes Públicos en el término municipal de Quesada son los siguientes:

- El Molejón JA-10081-JA
- Riberas del río Guadiana Menor JA-10102-JA
- Cotos de los Viudos JA-10207-JA
- Cortijo del Pino y Otras JA-11012-JA
- Dehesa del Guadiana JA-30104-AY
- Cerro de la Magdalena JA-70048-AY
- Poyo de Santo Domingo JA-11007-JA

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal.

2. Sin perjuicio de otras previsiones que en su caso se deriven de la normativa aplicable en espacios naturales protegidos y las normas particulares que en cada caso puedan establecerse, se autoriza con carácter general el uso recreativo de los montes públicos siempre que se realice de tal manera que no se produzcan ruidos ni actividades susceptibles de perturbar el disfrute o utilización por parte de otros usuarios, ni se derive riesgo para la conservación del medio natural o alteración grave de los hábitos de la fauna silvestre.

3. El desarrollo de actividades o usos públicos en zonas o situaciones que entrañen riesgo de deterioro de los recursos y terrenos forestales, el medio natural o los ecosistemas podrá someterse a limitaciones y prohibiciones por parte de la Consejería de Medio Ambiente, sin perjuicio de lo que puedan establecer los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o Planes Rectores de Uso y Gestión.

4. La velocidad de circulación de vehículos de cualquier clase por las pistas y caminos que discurran por montes públicos queda limitada con carácter general a 40 Km. hora, salvo indicación expresa que establezca un límite diferente.

5. La inobservancia de las normas establecidas en el presente artículo se considerará como incumplimiento de la autorización de uso concedida con carácter general.

Artículo XIII. Artículo 254. Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Legislación Específica (SNU-ZIAE), Suelo No Urbanizable por Legislación Específica IBA (SNU-IBA) y Suelo No Urbanizable por Legislación Específica Zonas de Especial Protección para las Aves (SNU-ZEPA)

Los usos compatibles y prohibidos para la Zona IBA y la Zona ZEPA serán los mismos que para la zona ZEC- Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, expuestos en el artículo 257. Para la Zona ZIAE se estará a lo dispuesto a continuación:

1. La importancia de esta zona radica en su capacidad e idoneidad de su territorio para albergar a las aves esteparias. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, si bien soporta asentamientos rurales dispuestos de forma aislada y diseminados vinculados a la actividad agraria.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación, con la autorización administrativa del organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.

c) Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

f) Las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 204.

g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, en las condiciones que fije la ordenanza.

h) Huertos solares.

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

a) Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.

b) Los parques de atracciones y los campamentos de turismo.

c) Los helipuertos y aeródromos.

d) Los vertederos de residuos e instalaciones anejas,

e) Instalaciones de energías renovables.

f) Las actividades industriales relacionadas con el sector agropecuario.

g) La implantación de parques eólicos

h) Campos de golf

i) Pistas deportivas para competiciones de motor

j) Desmontes, aterramientos o rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.

k) Líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y subestaciones de transformación

4. Medidas para la mejora de las Aves en este tipo de suelo:

a) Realización de un Censo de la población

b) Corrección de tendidos eléctricos señalizándolos para evitar la colisión

c) Realización de convenios de colaboración con particulares en aquellas fincas de demostrada importancia para la especie. En dichos acuerdos amistosos se realizan mejoras que benefician a la especie pero sin influir en la normal gestión de la finca.

d) Incremento de la labor formativa e informativa mediante actividades, campañas educativas, elaboración de material didáctico, etc

e) Promoción de líneas de investigación de Aves esteparias y los ecosistemas donde se encuentran.

f) El establecimiento de los usos debe ir enfocado al mantenimiento del hábitat de vegetación esteparia

g) Es de aplicación el Plan de Recuperación y conservación de las Aves Esteparias, aprobado por acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de Gobierno.

Artículo 255. Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Legislación Específica Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas. (SNU-PN).

Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Su régimen de protección será el expuesto en el siguiente artículo en el que se regula el ZEC Sierras de Cazorla Segura y Las Villas.

Artículo 257. Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Legislación Específica Zonas Especiales de Conservación (SNU-ZEC).

En Quesada encontramos los siguiente ZEC

ES0000035- Sierras de Cazorla, Segura y las Villas

ES616001 1 Rio Guadiana Menor-Tramo inferior

En estas zonas será de aplicación:

- Decreto 191/2017, de 28 de noviembre, por el que se declara la Zona Especial de Conservación Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (ES0000035) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas (Boja n.º 246, de 27 de diciembre de 2017).

Orden de 12 de mayo de 2015, por la que se aprueban los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y de determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. (BOJA 104/2015, de 2 de junio)

Decreto 113/2015, con la consiguiente inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía e integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestre de Andalucía.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad traspone a la normativa nacional las Directivas de Hábitats y Aves regulando, en el Capítulo III de su Título II, el establecimiento y la gestión de la Red Natura 2000 en España.

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (modifica al Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, por el que se transponía al ordenamiento jurídico español la Directiva Marco del Agua).

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestre de Andalucía.

El régimen de protección y gestión y medidas de conservación de la ZEC y de la ZEPA Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas estará constituido por:

14. El PORN, Plan de Ordenación de los Recursos Naturales

15. El PRUG, Plan Rector de Uso y Gestión.

En el punto 7.2 del Decreto 191/2017 se encuentran recogidas las distintas zonas en las que se ha dividido Las Sierras de Cazorla Segura y Las Villas, con su correspondiente localización gráfica, siendo dicha zonificación la siguiente:

Zona A	Ampliación por monte público para integrar áreas de gran interés para la conservación de prioridades conservación (quebrantahuesos, flora amenazada, bosques caducifolios, etc):	
	1. Área Navahondona-Guadahornillos (ampliada por el barranco del Guadalentín).	
	2. Área Bujaraiza (ampliada por Umbrías de Parra y el Poyo del Serbal).	
	Ajuste a la delimitación actual de los límites de los montes públicos deslindados.	
	Ajuste a elementos físicos del terreno que mejoren la identificación de la delimitación en el terreno.	
	Ajuste usos del suelo a usos compatibles en Zonas de Reserva.	
Zona B	Terreno forestal con superficie continua igual o mayor a 10 ha.	
	Reforestaciones de terrenos agrícolas.	
	Terreno agrícola con superficie continua menor a 2 ha.	
	Roturaciones agrícolas en monte público no reconocidas por los deslindes de montes aprobados a partir del PORN precedente aprobado en 1999.	
	Suelo sin evidencia de actividad agrícola reciente.	
Zona C	Terrenos agrícolas fuera de monte público.	Cultivos agrícolas con superficie continua igual o mayor a 2 ha.
		Zonas de huertas tradicionales con superficie mayor o igual a 2 ha.
	Terrenos agrícolas con superficie continua de 2 o más ha dentro de monte público.	En monte público deslindado después del PORN precedente aprobado en 1999:
		El cultivo se ajusta al enclavado que aparezca delimitado en el deslinde, dejando en Zona B el terreno cultivado que no se ajuste al mismo.
		En monte público con deslinde anterior del PORN precedente aprobado en 1999: El cultivo se delimita teniendo en cuenta la clasificación de usos cobertura de usos del suelo (SIOSE).
Zona E	Suelo urbano o urbanizable según el planeamiento urbanístico vigente.	

El régimen general de actividades y actuaciones en suelo no urbanizable establecido en la tabla que se adjunta al final del artículo será de aplicación para las Zonas de Reserva (Zonas A), Zonas de Regulación Especial (Zonas B) y Zonas de Regulación Común (Zonas C) del Parque Natural, sin perjuicio de lo dispuesto para cada una de ellas en su respectiva normativa particular.

Usos permitidos:

ACTIVIDADES AGRARIAS

1. Quedan sujetas a la obtención de autorización las siguientes actuaciones:
 - a) La forestación de terrenos agrícolas cuando no se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 2.b).
 - b) Los tratamientos fitosanitarios aéreos en terrenos forestales.
 - c) Los proyectos no sometidos a Autorización Ambiental Unificada, cuyo objeto sea destinar a la explotación agrícola intensiva terrenos agrícolas.
 - d) Los nuevos regadíos y la consolidación y mejora de los existentes no sometidos a Autorización Ambiental Unificada y cuando no se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 2.e).

- e) La eliminación de los setos vivos en lindes, caminos y de separación de parcelas.
- f) Volver a poner en buenas condiciones agrarias y medioambientales (reversibilidad de los cultivos abandonados) las superficies agrarias abandonadas sobre las que no se haya desarrollado actividad agrícola alguna por espacio superior a 10 años.
2. Quedan sujetas al régimen de comunicación las actuaciones que a continuación se relacionan. A efectos de control y seguimiento dichas actuaciones deberán ser comunicadas a la Consejería competente en materia de medio ambiente previamente al inicio de su ejecución:
- a) Los tratamientos fitosanitarios en terrenos forestales, salvo los aéreos.
- b) La forestación de terrenos agrícolas cuando se realice con especies autóctonas, no conlleve la eliminación de la vegetación forestal preexistente y la pendiente media del área de actuación no supere el 15%.
- c) El desarraigo de cultivos leñosos agrícolas.
- d) El manejo de los setos de vegetación en lindes, caminos y de separación de parcelas, entendiéndose como tal las podas de formación y mantenimiento, así como las podas de saneamiento.
- e) La adecuación y mejora de regadíos existentes en pequeñas huertas, siempre que no conlleve el cambio del sistema de riego.
3. Queda prohibida la quema de vegetación para la obtención de nuevos pastos.
4. La Consejería competente en materia de medio ambiente podrá limitar, circunscribir a determinados períodos o establecer otras condiciones específicas que estime oportunas para la realización de determinadas actividades y aprovechamientos forestales, cuando las condiciones climáticas u otras circunstancias excepcionales así lo aconsejen para evitar daños sobre los recursos forestales.
5. En aquellas fincas dedicadas a la ganadería donde se hayan detectado problemas de sobreexplotación de la vegetación o de erosión del suelo, la Consejería competente en materia de medio ambiente podrá, de manera motivada, limitar la carga ganadera y establecer un acotamiento temporal hasta que se alcancen valores que no pongan en peligro el mantenimiento de estos recursos. Estas medidas podrán no ser adoptadas cuando las circunstancias climatológicas hayan sido muy adversas para la producción de pastos y los daños causados por el pastoreo no se consideren irreparables, según resolución motivada de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

PESCA Y ACUICULTURA CONTINENTAL

1. Quedan sujetas a la obtención de autorización las instalaciones para la acuicultura intensiva no sometidas a Autorización Ambiental Unificada.
2. La Consejería competente en materia de medio ambiente podrá declarar zonas de veda o prohibición temporal de la pesca cuando las condiciones biológicas o medioambientales así lo aconsejen.

ACTIVIDADES DE USO PÚBLICO, TURISMO ACTIVO Y ECOTURISMO

Serán de libre realización:

- a) Las siguientes actividades cuando se realicen en equipamientos públicos, caminos, pistas forestales u otros espacios donde no exista limitación de acceso o de uso conforme a lo dispuesto en el apartado 2:
- 1.º La observación de la fauna y la flora, el patrimonio geológico y la observación geotatmosférica.
- 2.º Las actividades de filmación, rodaje, grabación sonora y fotografía siempre que no impliquen el uso de equipos auxiliares, tales como focos, pantallas reflectoras, generadores eléctricos u otros.
- 3.º El alpinismo.
- 4.º La escalada clásica.

- 5.º El cicloturismo.
- 6.º Las rutas ecuestres.
- 7.º El salto con elástico y el salto desde puente.
- 8.º El senderismo.
- 9.º La circulación con vehículos a motor.
- 10.º La travesía de montaña.
- 11.º La navegación a vela, a remo y con motor eléctrico.
- 12.º El piragüismo.
- 13.º Hidropedales.

b) Las siguientes actividades cuando se realicen en los lugares, fechas y condiciones previamente determinados para el espacio conforme a lo dispuesto en el apartado 2:

- 1.º El descenso de barrancos.
- 2.º El descenso en bote.
- 3.º La escalada deportiva.
- 4.º La espeleología.
- 5.º El globo aerostático.
- 6.º El vuelo libre (parapente, ala delta, etc.).
- 7.º El vuelo sin motor (velero).
- 8.º El paint-ball.

2. Las limitaciones de acceso o de uso para el desarrollo de las actividades previstas en el apartado 1.a), así como la determinación de los lugares, fechas y condiciones para el desarrollo de las actividades previstas en el apartado 1.b), se establecerán mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

3. Quedan sujetas al régimen de comunicación las actividades que a continuación se relacionan cuando se realicen en las condiciones establecidas en este Plan. A efectos de control y seguimiento dichas actividades deberán ser comunicadas a la Consejería competente en materia de medio ambiente previamente al inicio de su ejecución:

a) La celebración de romerías y fiestas populares, así como la celebración de pruebas o eventos deportivos, las concentraciones y las actividades recreativas tal como las define el Decreto 195/2007, de 26 de junio, por el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario, con más de diez años de antigüedad, cuando no se produzcan modificaciones de las condiciones establecidas en la última autorización otorgada por la correspondiente Delegación Territorial de Jaén de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

b) Las acampadas y campamentos para la realización de actividades de educación ambiental en las zonas y condiciones que se establezcan mediante resolución de la persona titular de la Delegación Territorial de Jaén competente en materia de medio ambiente, que deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1.º Salvo autorización expresa en contrario de la persona titular de la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería competente en materia de medio ambiente, las actividades complementarias a la acampada, y especialmente las carreras de orientación, se desarrollarán dentro del recinto de la zona de acampada.
- 2.º En caso de instalación de equipamientos o infraestructuras no permanentes o desmontables, esta se realizará en el recinto de la zona de acampada, debiendo ser desmontados tras la actividad, dejando el lugar en las mismas condiciones a las previamente existentes a su montaje.
- 3.º Los residuos generados durante la actividad deberán ser recogidos y depositados en los lugares habilitados para ello.
- 4.º No podrá excederse el número máximo de personas establecido para cada zona de acampada.

c) El vivaqueo y la acampada nocturna vinculados a actividades de travesía de montaña distinto de lo recogido en el apartado 5.c).

1.º En la comunicación para la realización de esta actividad deberá indicarse el número máximo de personas e instalaciones, o materiales, utilizados para pernoctar, así como el itinerario y las zonas en que se prevé realizar el vivaqueo.

El grupo no podrá estar constituido por más de 15 personas, ni utilizar más de 3 tiendas de campaña, debiendo obtener autorización administrativa en caso contrario.

2.º No está permitido el vivaqueo ni la acampada nocturna a menos de dos kilómetros de un núcleo urbano, de un establecimiento de alojamiento turístico o de un refugio, salvo que este último estuviera completo, ni pernoctar más de una noche en el mismo lugar.

3.º Los participantes serán responsables de la recogida de los residuos generados por la actividad, debiendo depositarlos en los lugares habilitados para ello.

4. Para las actividades indicadas en el apartado 3, y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la normativa específica en materia de prevención de incendios forestales, solo se permite el uso del fuego para la preparación de alimentos y exclusivamente en los lugares habilitados para ello debiendo adoptarse las medidas preventivas adecuadas para evitar la propagación del mismo. En todo caso, los aparatos productores de calor mediante gases o líquidos inflamables se colocarán en zonas limpias de vegetación en una franja de, al menos, cinco metros de radio alrededor de aquellos.

5. Quedan sujetas a la obtención de autorización las siguientes actuaciones:

a) Las actividades incluidas en el apartado 1.a) cuando se realicen por espacios donde exista limitación de acceso o de uso, conforme lo dispuesto en el apartado 2.

b) Las actividades incluidas en el apartado 1.b) cuando se realicen fuera de los lugares previamente designados o en lugares designados que tengan alguna limitación de uso, conforme lo dispuesto en el apartado 2.

c) El vivaqueo y la acampada nocturna vinculados a actividades de travesía de montaña para grupos superiores a 15 personas o que utilicen más de 3 tiendas de campaña.

d) Las actividades de filmación, rodaje, grabación sonora y fotografía que impliquen el uso de equipos auxiliares, tales como focos, pantallas reflectoras, generadores eléctricos u otros.

e) La celebración de romerías y fiestas populares, así como la celebración de pruebas o eventos deportivos y las concentraciones y actividades recreativas tal como las define el Decreto 195/2007, de 26 de junio, por el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario, con menos de diez años de antigüedad y aquellas de más de diez años de antigüedad cuando se produzcan modificaciones de las condiciones establecidas en la última autorización otorgada por la persona titular de la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

6. Para el desarrollo de las actividades previstas en el apartado 3.a) y 5.e), deberán habilitarse, por parte de las entidades organizadoras, espacios para el estacionamiento provisional de vehículos. La ubicación de dichos espacios deberá ser autorizada, previamente a la celebración, por la persona titular de la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

7. Las acampadas y campamentos juveniles se regirán por lo dispuesto en el Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía, y por la normativa específica dictada por la persona titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre acampadas para la realización de actividades de educación ambiental. La relación de las zonas donde podrán llevarse a cabo dichas actividades y las condiciones en que deberán desarrollarse se establecerán mediante resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de espacios naturales.

8. La persona titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente podrá, en relación con el desarrollo de cualquier otra actividad distinta a las relacionadas en los apartados 1, 3 y 5 y previa valoración de la incidencia del desarrollo de la actividad en la conservación de los valores naturales que motivaron la declaración del Parque Natural, determinar mediante Orden, el régimen de intervención administrativa al que la actividad queda sujeta.

9. Quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

a) El cicloturismo campo a través y en los senderos que el Programa Sectorial de Uso Público establezca de uso exclusivamente peatonal.

b) La heliexcursión, el paracaidismo y el vuelo con ultraligero y en general las actividades recreativas que empleen aeronaves con motor.

c) Las rutas ecuestres en los senderos que el Programa Sectorial de Uso Público establezca de uso exclusivamente peatonal.

d) La circulación de vehículos a motor campo a través, en cortafuegos y fajas auxiliares, en vías forestales de extracción de madera, en cauces secos o inundados, en servidumbres del dominio público hidráulico, caminos de anchura inferior a 2 metros y en senderos, salvo en aquellos tramos de los mismos en los que el uso de vehículos a motor esté expresamente permitido por la persona titular de la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

e) Las actividades de uso público, turismo activo y ecoturismo que impliquen la circulación de motocicletas, cuatriciclos o vehículos asimilados, excepto si circulan por carreteras o caminos asfaltados.

f) Las actividades que impliquen el uso de aparatos de megafonía exterior con alteración de las condiciones de sosiego y silencio.

g) El estacionamiento para pernoctar de caravanas, autocaravanas y vehículos de características similares, fuera de los lugares expresamente habilitados a tal fin.

h) La navegación con motor de explosión.

10. No obstante lo establecido en el apartado 8, excepcionalmente podrá el órgano competente de la Consejería competente en materia de medio ambiente autorizar eventos deportivos, turísticos o culturales relacionados con dichas actividades, salvo en los supuestos contemplados en la letra b) del apartado 8 que no se podrán autorizar cuando pretendan desarrollarse en zonas de reserva A.

ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN

1. Quedan sujetas a la obtención de autorización las siguientes actuaciones:

a) Las actividades científicas y de investigación que impliquen el montaje de infraestructuras permanentes o desmontables.

b) La difusión de información derivada de investigación científica desarrollada en el interior del Parque Natural que pueda facilitar la localización de especies, poblaciones o recursos naturales, cuando con ello se ponga en peligro la conservación de los mismos.

2. Quedan sujetas al régimen de comunicación las actividades científicas y de investigación que no impliquen el montaje de infraestructuras. A efectos de control y seguimiento dichas actuaciones deberán ser comunicadas a la Consejería competente en materia de medio ambiente previamente al inicio de su ejecución.

CREACIÓN, MEJORA Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

1. Quedan sujetas a la obtención de autorización, las siguientes actuaciones cuando no estén sometidas a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada:

a) La apertura de caminos rurales cuando no cumplan las condiciones establecidas en el apartado 2.

b) Obras de conservación, acondicionamiento y mejora de caminos rurales, salvo las incluidas en el apartado 2.

- c) La apertura de vías de saca.
 - d) Construcción o modificación de líneas de ferrocarril.
 - e) Construcción de líneas para el transporte o suministro de energía eléctrica.
 - f) Instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía solar destinada a su venta en red.
 - g) Instalaciones de autoconsumo que produzcan energía eléctrica a partir de la energía solar, no incluidas en el apartado 2.
 - h) Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos).
 - i) Las Instalaciones de autoconsumo que utilicen la fuerza del viento para la producción de energía, no incluidas en el apartado 2.
 - j) Instalaciones de combustión para la producción de energía.
 - k) Instalaciones de almacenamiento de combustibles.
 - l) Oleoductos y gasoductos.
 - m) Infraestructuras de telecomunicaciones.
 - n) Construcción y mejora de instalaciones para la captación y conducción de agua.
 - o) Construcción de instalaciones destinadas a retener agua o almacenarla, tales como abrevaderos, albercas, balsas o depósitos.
 - p) La modificación del trazado, sección o características de las acequias existentes.
 - q) Cualquier actuación en los cauces, en las zonas de servidumbre, las de policía y los perímetros de protección.
 - r) Construcción, instalación o adecuación de infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades de uso público y turísticas.
 - s) La instalación de cercas, vallados y cerramientos no cinegéticos no incluidos en el apartado 2.
 - t) Instalaciones móviles de gestión de residuos de cualquier naturaleza.
 - u) Zonas de acopio provisional de residuos inertes.
2. Quedan sujetas al régimen de comunicación las actuaciones que a continuación se relacionan cuando se realicen en las condiciones establecidas en este Plan. A efectos de control y seguimiento dichas actuaciones deberán ser comunicadas a la Consejería competente en materia de medio ambiente previamente al inicio de su ejecución:
- a) Las obras de conservación y mejora de carreteras no sometidas a Autorización Ambiental Unificada.
 - b) Las obras de conservación, acondicionamiento y mejora de caminos rurales que:
 - 1.º No supongan una modificación de la planta o sección.
 - 2.º No supongan una alteración de desmontes y terraplenes.
 - 3.º No precisen de la construcción de obras de drenaje.
 - 4.º No afecten especies de flora amenazada.
 - 5.º El firme sea terreno natural compactado o haya un aporte externo de zahorra, que deberá tener una tonalidad similar a la del terreno circundante.
 - c) La conservación y mejora, no sometida a Autorización Ambiental Unificada, de cualquier otra infraestructura distinta de las relacionadas en el apartado 1 cuando no supongan una modificación de las características de las mismas, tales como el aumento de su capacidad, la eliminación de vegetación, movimientos de tierra o cambios en su finalidad.
 - d) La apertura de caminos rurales en explotaciones agrarias en explotación que cumplan las siguientes condiciones:
 - 1.º La anchura máxima de la plataforma será de 3 metros.
 - 2.º La longitud máxima será de 100 metros y no suponga continuidad con otros tramos realizados mediante procedimiento de comunicación.
 - 3.º El firme será el del propio terreno compactado o haya un aporte externo de zahorra, que deberá tener la tonalidad del terreno circundante.

- 4.º No se generen desmontes ni terraplenes superiores a 50 centímetros de altura en una longitud máxima de 10 metros.
 - 5.º No implique el arranque de especies forestales arbóreas o arbustivas ni afección a flora amenazada catalogada.
 - 6.º No afecte al dominio público.
- e) La apertura de vías de penetración, que deben cumplir las siguientes condiciones:
- 1.º La apertura se realizará para un período de tiempo determinado.
 - 2.º Al terminar el período de uso se debe proceder a su restitución al estado natural.
 - 3.º La anchura máxima de la plataforma será de 3 metros.
 - 4.º El firme será el del propio terreno compactado.
 - 5.º No se generarán desmontes ni terraplenes.
 - 6.º No implique el arranque de especies forestales arbóreas o arbustivas ni afección a flora amenazada catalogada.
- f) La instalación de cercas, vallados y cerramientos no cinegéticos cuando concurren los siguientes requisitos:
- 1.º Su finalidad sea la protección de cultivos, manejo de ganado o protección de edificaciones.
 - 2.º La malla a emplear sea de tipo ganadero, con una retícula que tenga, al menos, hasta los 60 centímetros de altura, una superficie mínima de 300 centímetros cuadrados, siendo el lado menor siempre superior a 12 centímetros. En los cercados destinados a labores de manejo de ganado con cría, donde sea necesario para la protección contra depredadores, se podrá emplear malla con retículo romboidal. Así mismo cuando la malla se utilice con funciones de protección de cultivos, podrá emplearse malla de tipo cinegético.
 - 3.º La altura máxima de la valla sea de 1,4 metros, excepto para la protección de cultivos y edificios, que podrá tener hasta 2,10 metros.
 - 4.º Los postes no sean reflectantes, ni metálicos con procesos electroquímicos de oxidación forzada (anodizados), galvanizados o cincados, ni sean anclados al suelo con hormigón.
 - 5.º La superficie máxima a vallar sea inferior a 1 hectárea, y no suponga el cerramiento total de la finca.
 - 6.º Los vallados de protección de edificios dispongan de un apantallamiento vegetal realizado con especies propias del entorno.
 - 7.º No se empleen materiales procedentes de derribos, desechos o chatarra ni fijarse a elementos naturales.
 - 8.º No afecte al dominio público.
- g) La reposición o reparación de cercas, vallados y cerramientos, cuando afecte a una longitud igual o inferior a 20 metros lineales.
- h) Las instalaciones de autoconsumo para la producción de energía eléctrica fotovoltaica de potencia no superior a 10 kilovatios.
- i) Las instalaciones de autoconsumo que utilicen la fuerza del viento para la producción de energía de potencia no superior a 10 kilovatios.
3. Quedan prohibidas las siguientes actuaciones:
- a) La ubicación de instalaciones fijas para la realización de actividades de gestión de residuos de cualquier naturaleza, salvo aquellas que por razones de utilidad pública estén previstas en los planes territoriales de gestión de residuos.
 - b) La instalación de aeropuertos, aeródromos y helipuertos, salvo las instalaciones aeronáuticas destinadas a los servicios públicos esenciales, las urgencias médicas y la lucha contra incendios.

CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN y REFORMA DE EDIFICACIONES

1. Quedan sujetas a la obtención de autorización las siguientes actuaciones:

a) Las nuevas edificaciones y construcciones, y las obras de conservación, rehabilitación o reforma de las mismas no incluidas en el apartado 2.

b) Los cambios de uso de las edificaciones y construcciones existentes.

2. Quedan sujetas al régimen de comunicación las actuaciones que a continuación se relacionan cuando se realicen en las condiciones establecidas en este Plan. A efectos de control y seguimiento dichas actuaciones deberán ser comunicadas a la Consejería competente en materia de medio ambiente previamente al inicio de su ejecución:

a) Las casetas auxiliares para pequeñas instalaciones de servicio de las explotaciones agrícolas y acuícolas (bombas, generadores, transformadores, tanques de oxígeno y otros elementos similares) cuando concurren los siguientes requisitos:

1.º La superficie de la explotación sea superior a 0,5 hectáreas. A estos efectos, la superficie de la misma deberá encontrarse bajo una única parcela catastral o de varias, cuando se trate de parcelas colindantes e integradas en una misma explotación o propiedad y todas ellas en el interior del Parque Natural.

2.º La superficie construida sea inferior o igual a 6 metros cuadrados y no suponga suma o agregación a otras obras realizadas conforme al procedimiento establecido de comunicación.

3.º La altura máxima a cumbrera sea inferior a 2,5 metros.

4.º La cubierta sea plana o a una o dos aguas con una pendiente máxima del 40% y mantenga la tipología tradicional del entorno.

b) Las obras de conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones y construcciones cuando:

1.º No supongan aumento del volumen edificado.

2.º No suponga la alteración de las características edificatorias externas o dicha alteración no requiera proyecto técnico de obra.

OTROS USOS Y ACTIVIDADES

1. Quedan sujetas a la obtención de autorización las siguientes actuaciones, cuando no estén sometidas a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada:

a) Las actividades extractivas necesarias para cubrir las demandas de materiales de las poblaciones internas y las necesidades de mejora de las infraestructuras públicas.

b) Los proyectos de restauración de explotaciones mineras.

c) La instalación de cualquier elemento de publicidad exterior, así como cualquier tipo de señales, salvo las exigidas en disposiciones legales.

d) Las actividades cinematográficas y fotográficas desarrolladas por empresas o con motivo del ejercicio profesional, como rodaje de películas, reportajes gráficos o anuncios publicitarios.

e) En general, la difusión de información por cualquier medio que pueda facilitar la localización de especies, poblaciones o recursos naturales en el interior del Parque Natural cuando con ello se ponga en peligro la conservación de los mismos.

f) La recolección de recursos genéticos, cuando se justifique adecuadamente que dicha recolección no causa ningún perjuicio al mantenimiento de los recursos en un estado de conservación favorable y que se promueve adecuadamente el reparto de los beneficios asociados a dicha actividad.

g) La recolección de muestras de minerales y fósiles.

CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LAS NUEVAS EDIFICACIONES QUE SE EJECUTEN EN LA ZONA A, B Y C

En la tabla resumen que se adjuntan se contemplan las condiciones urbanísticas para los distintos usos permitidos en el ZEC Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas:

	Condiciones urbanísticas		Condiciones urbanísticas				Condiciones para edificar nuevos asentamientos			Servicios urbanísticos auxiliares y especiales			
	Parcela máxima	Superficie máxima	Número máximo de plantas (*)	Altura libre de planta	Altura máxima en total (**)	Altura máxima de cubierta (***)	Pendiente máxima de cubierta	Distancia a cursos	Distancia a linderos y caminos	Distancia a otros edificios adyacentes	Alcantarillado	Agua potable (en zonas)	Seguridad (en zonas)
Condiciones para las nuevas edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas tradicionales de regadío general	10.000 m ² (1 ha)	1% de la parcela, con un límite de 500 m ² construidas	3 plantas	7 m	10 m	40%	30 m	10 m	10 m				
Condiciones para la construcción de nuevas obras vinculadas al turismo rural	2.000 m ² (0,27 ha)	40 m ²			6 m	40%		10 m					
Condiciones para las nuevas edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas tradicionales de regadío general	10.000 m ² (1 ha)	1% de la parcela, con un límite de 500 m ² construidas	3 plantas	7 m	10 m	40%	30 m	10 m	10 m				
Condiciones para las nuevas edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas tradicionales de regadío general	10.000 m ² (1 ha)	1% de la parcela, con un límite de 500 m ² construidas	3 plantas	7 m	10 m	40%	30 m	10 m	10 m				
Condiciones para las nuevas edificaciones, construcciones, obras e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas tradicionales de regadío general	10.000 m ² (1 ha)	1% de la parcela, con un límite de 500 m ² construidas	3 plantas	7 m	10 m	40%	30 m	10 m	10 m				
Condiciones para las nuevas viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con actividades agrícolas, ganaderas, forestales, de recreo o de ocio	Superficie: 200 m ² Parcela: 25 ha Agua: 15 ha	200 m ² construidas	3 plantas	7 m	10 m	40%	30 m	10 m	10 m				

Artículo 258. Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Legislación Específica Georecursos (SNU-G).

La Estrategia Andaluza de Gestión Integrada de la Geodiversidad, aprobada en el año 2010 por Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, define las líneas maestras de actuación en relación a la gestión del patrimonio de Georecursos, las cuales incluyen su protección, identificación, investigación, valoración y diagnóstico.

Los Georecursos catalogados en Quesada son:

- La Falla de Tiscar
- Sima LC-15 LC-28 en la Loma de Cagasebo
- Lapiaz de Cabasebo en la Loma de Cagasebo
- Carbonatos del sector de Cabañas
- Nacimiento del Guadalquivir

1. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

- La ocupación de los suelos por construcciones.
- La alteración del relieve por la acumulación de áridos o vertidos.
- La alteración del relieve por la extracción de áridos o el desmonte del terreno.
- La alteración de cursos de agua que existen en el interior de los suelos.
- La pérdida de la cubierta forestal.

2. Las actuaciones en estas áreas deberán justificar que la intervención no desvaloriza el paisaje por la alteración de la topografía, pérdida de vegetación o la intrusión visual de edificaciones. Las actuaciones asegurarán en los terrenos de dominio de público:

- La forestación de la zona.
- La organización de paseos e itinerarios.
- La localización de miradores.

Las obras que se puedan realizar exigirán los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

1. Cualquier actuación en esta categoría de suelo requiere la previa autorización de la Consejería con competencia en materia de medio ambiente.

Artículo 259. Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Planificación Territorial o Urbanística.

Tiene como objetivo la protección de los ámbitos definidos en base a criterios, objetivos y estrategias relativos a la organización y estructura del territorio.

Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Areas Geomorfológicas y Forestales (SNU-AGF).

Por lo tanto el uso principal al que se destina este suelo es el establecido en dicha legislación.

Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, los siguientes:

a) Las instalaciones de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.

b) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos y las infraestructuras al servicio de la explotación, en las siguientes condiciones:

b.1) Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.

b.2) Superficie máxima construida: 150 m²

b.3) Altura máxima: 5 m (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.

b.4) Las casetas de aperos o para establecimientos de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), sobre parcela mínima de diez (10) hectáreas, y con una separación mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda.

b.5) El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, la acampada temporal debidamente autorizadas por el organismo competente.

f) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, debidamente autorizadas por el organismo competente.

g) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.

h) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, integradas en paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno, debidamente autorizadas por el organismo competente.

i) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria y la vivienda guardería de complejos en medio rural, debidamente autorizadas por el organismo competente, y en las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros a suelo urbano.

- Superficie máxima construida: 140 m². En el caso de explotaciones con necesidad de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

- Altura máxima: 4,5 metros en una planta.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.
- La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de 20 hectáreas

Régimen específico del Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Areas de Riveras y Huertas (SNU-ARH).

Se limitará al máximo las actividades edificatorias que no estén directamente relacionadas con la explotación agrícola. Por su valor ecológico y paisajístico se protegerá al máximo la vegetación, la fauna y las aguas subterráneas y se vigilará especialmente los problemas de vertidos y residuos urbanos o agrícolas que no hayan pasado por un proceso de depuración previo.

SNU-PEPMF Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Integran esta categoría los siguientes espacios:

CS-11 Sierra de Cazorla y Segura

CS-24 Ramblas al oeste del Guadiana Menor

Las actividades permitidas en este tipo de suelo y que necesitarán solicitud de licencia urbanística así como de la correspondiente autorización por parte de la administración correspondiente serán las siguientes:

1. Obras de infraestructuras, siempre que se evite la destrucción de la cubierta vegetal en zonas adyacentes, debiéndose proceder a la restauración del terreno una vez finalizadas las obras. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

2. Actividades extractivas. Cualquiera que sea la obra relacionada con la actividad extractiva precisará la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

3. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos, tanto las vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo como a la cría y reproducción de especies animales. Las construcciones vinculadas a este tipo de actividad cumplirán los siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: 20.000 m²
- b) Superficie máxima construida: 500 m²
- c) Número de plantas: 1 planta
- d) Altura máxima a cumbre: 6 m.
- e) Distancia a linderos: 15 m.
- f) Distancia a otras edificaciones: 50 m.

4. Actividades turísticas y recreativas. Corresponde a la creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, parques rurales o áreas de adecuación recreativa, campamentos y albergues juveniles previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

5. Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

6. Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

7. Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

Usos Prohibidos.

- En este suelo se prohíben los siguientes usos:

1. Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.
2. Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.
3. Los vertederos de residuos e instalaciones anejas.
4. La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
5. Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
6. La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que no supongan un deterioro del paisaje.
7. Los parques de atracciones
8. Aeropuertos y helipuertos
9. Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

SNU-PP Suelo No Urbanizable por Planificación Urbanística Protección Paisajística.

La zona señalada con esta protección se destinará a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y en las que se introducirán especies arbóreas y arbustivas preferentemente autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se propone la utilización de encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero.

El uso principal es el relacionado con el mantenimiento del paisaje y su puesta en valor. Dadas las fuertes pendientes que presenta este suelo se limitan en gran medida los usos compatibles que serán:

- La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
- Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones
- Las instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.
- Las actuaciones de carácter infraestructural siempre que se consideren usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Usos Prohibidos.

En este suelo se prohíben los siguientes usos:

- Cualquier tipo de edificación residencial o industrial.

- Los vertederos de residuos e instalaciones anejas.
- Los huertos solares o instalaciones de energías renovables.
- Desmontes, aterramientos o rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.
- La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo
- La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que no supongan un deterioro del paisaje.

Artículo 260. Régimen específico del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural diseminado. (SNU-HR).

Se deberá determinar por parte del Ayuntamiento las dotaciones y servicios necesarios en estos ámbitos, especificando su localización y características, sin que ello suponga menoscabo del carácter rural de estos asentamientos.

La mejora de las infraestructuras y servicios, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios se realizará de forma periódica por parte de los servicios municipales de mantenimiento.

Previa a la concesión de licencias para la implantación de nuevas edificaciones en estos ámbitos deberán establecerse mediante un Plan Especial las dotaciones y servicios necesarios así como su localización y características, según lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, o el vigente en el momento de la implantación.

Uso Característico:

- El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, si bien soporta asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agraria.

Uso compatible:

- Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.

- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.

- Las construcciones y edificaciones singulares tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Las construcciones y edificaciones industriales relacionadas con las actividades agropecuarias (almazaras, silos, almacenes, etc.). Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.

- Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, GICA.

- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, en las condiciones que fije la ordenanza.

- Las viviendas familiares vinculadas a la explotación agropecuaria con las siguientes características:

Características de las edificaciones.

- Parcelas con una superficie mínima de dos mil (2.000) metros cuadrados solo se admitirán en parcelas de menor superficie cuando se demuestre, mediante documento público con inscripción registral, que tales parcelas existen con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.

- Separación a linderos: quince (15) metros.

- Distancia mínima a otras viviendas: setenta y cinco (75) metros.

- Ocupación: La superficie máxima ocupada por la edificación será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

- La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros.

- Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave.

- Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

- Cubiertas: Serán inclinadas y de teja cerámica.

2. En las edificaciones existentes en este tipo de suelo podrán ejecutarse obras de restauración o consolidación sin que dichas obras supongan un aumento de la superficie edificable existente. Para nuevas edificaciones deberá tramitarse el correspondiente Plan Especial de infraestructuras.

3. Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estén expresamente permitidas por este Plan General o, en desarrollo de este, por los Planes Especiales en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

4. Respecto de las edificaciones, construcciones e instalaciones no incluidas en el apartado anterior, deberán someterse para su licencia al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

Usos Prohibidos.

En este suelo se prohíben los siguientes usos:

- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.

- Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.

- Los parques de atracciones y los campamentos de turismo

- Los helipuertos y aeródromos.

- Los vertederos de residuos e instalaciones anejas.

- Los establos, granjas avícolas y similares.

I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _(SUNC- 2)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Condiciones para su desarrollo:

Se realiza esta unidad de ejecución para darle forma a una zona urbana que estaba recogida en las antiguas NNSS, y que se ha desarrollado solo muy parcialmente, se pretende además darle continuidad con una trama urbana más ambiciosa. Se conectará a través de ella la zona este y oeste del municipio.

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema

de organización de la UE. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

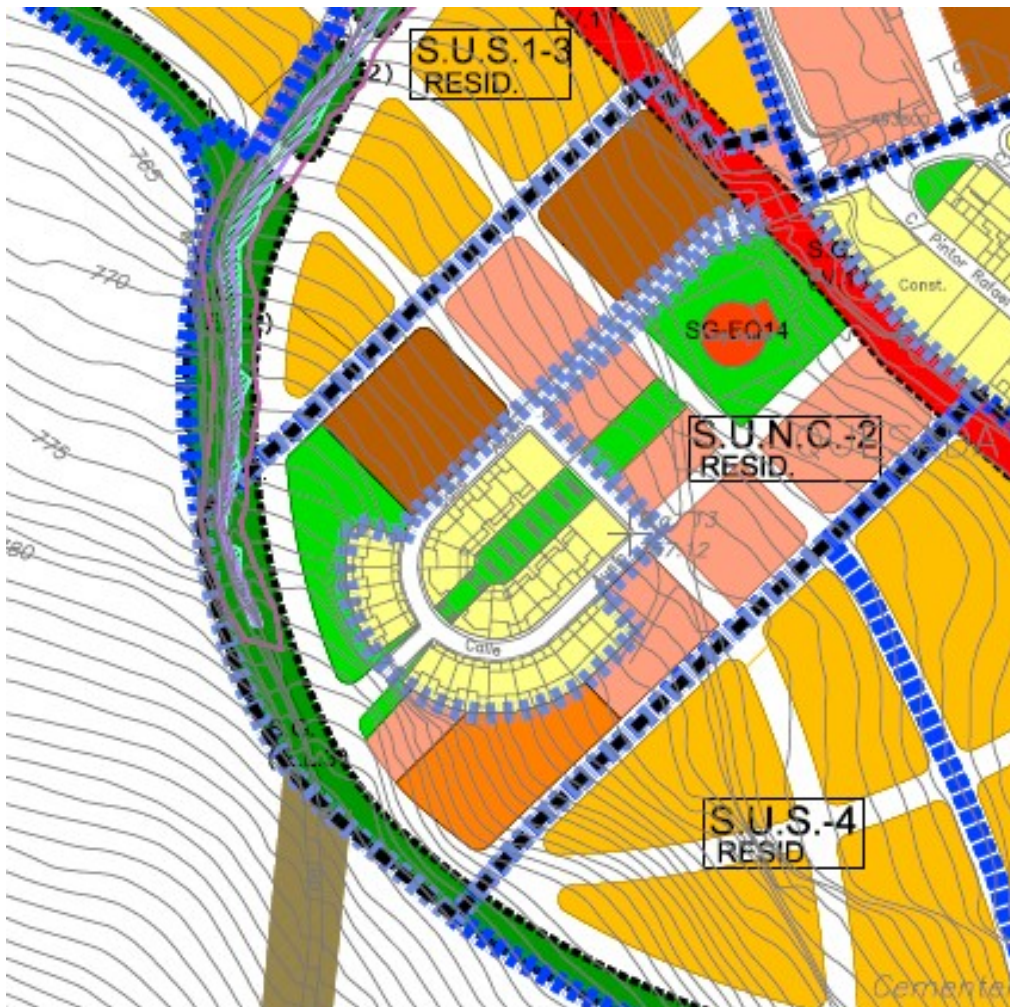
Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5546 \times 22.477,16 \times 33,68 = 419.788,20$ € o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenanza n.º 4 grado 2.º de las normas urbanísticas del PGOU



00178630

SUNC-2							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. Uas		
22.477,16	0,5546	19.577,61	11.219,24	1.246,58	7.111,79		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,65	39	89	38	3.739,75	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (% / m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (% / m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (% / m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
14.610,15	0,00	100	0	0	0		
				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				2.629,83	1.753,22		
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	11.156,11	VIARIO INTERIOR (m ² s)			6.938,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		S.G. E.L. 3. Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)		M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	10.227,11		VIV. LIBRE	200		VIV. LIBRE	51
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	4.383,05		V.P.O.	115		V.P.O.	38
TOTAL							89
TRANSFERENCIA V.P.O.	NO SE CONSIDERAN TRANSFERENCIAS DE VPO.						
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN				PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.							
USO GLOBAL:				RESIDENCIAL			

Para el desarrollo de esta unidad el promotor deberá solicitar informe de aguas a la Administración Hidráulica.

I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _(SUNC- 4)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Condiciones para su desarrollo:

Se pretende con esta unidad de ejecución ordenar la zona de entrada al municipio desde la carretera de Huesa, esta zona ha crecido de una forma anárquica y sin sujeción a ninguna figura de planeamiento.

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización de la UE.

Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

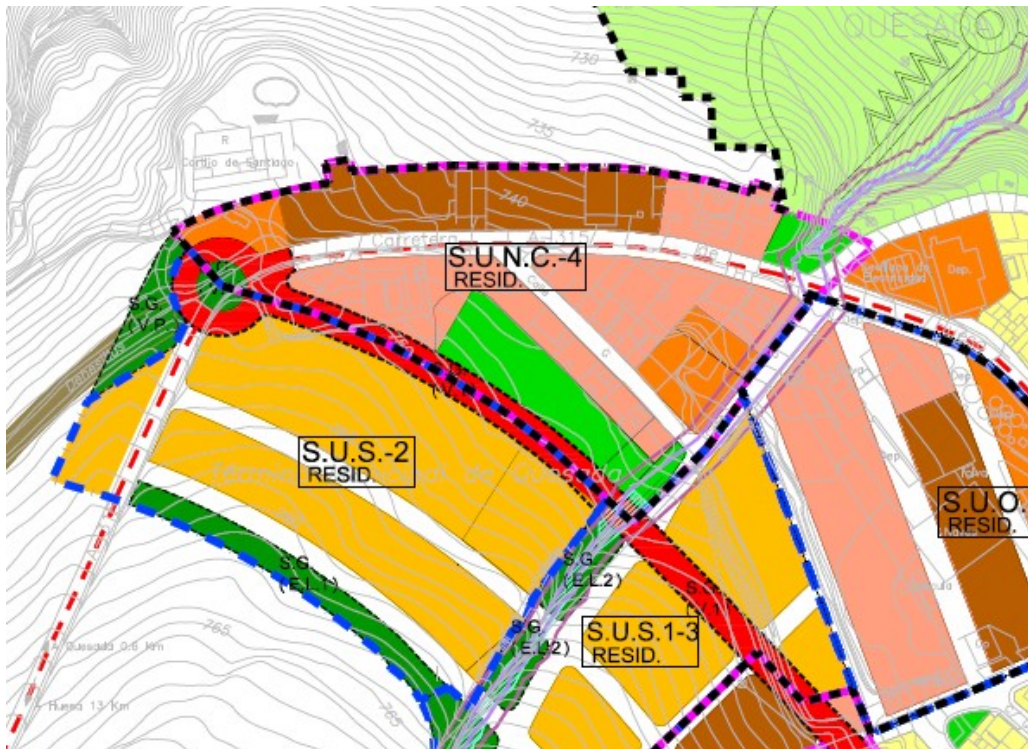
Cesiones:

El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5546 \times 20.909 \times 33,68 = 390.500,91 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenanza n.º 4 Grado 1.º de las normas urbanísticas del PGOU.



00178630

SUNC-4							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
20.909,00	0,5527	14.151,21	10.400,68	1.155,63	2.594,90		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,72	50	104	38	3.466,89	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
15.054,48	0	0	100	0	0		
	0,00	0,00	15.054,48	0,00	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				2.709,81	1.806,54		
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	13.031,66	VIARIO INTERIOR (m ² s)			3.361,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	10.538,14	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	65
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)			VIV. LIBRE	220		VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	4.516,34		V.P.O.	115		V.P.O.	39
TOTAL						104	
TRANSFERENCIA V.P.O.							
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN			PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.							
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

Este sector está afectado por la Vereda de la Lacre. Dicha afección se resuelve mediante un procedimiento de desafectación de las vías pecuarias según lo establecido en la legislación vigente. A partir de ahí, la parte de superficie correspondiente a las vías pecuarias ocupada por viario se obtendrá mediante el trámite de mutación demanial y para el resto de superficie se obtendrá el correspondiente aprovechamiento que deberán gestionar los propietarios del sector. Corresponde a la administración actuante su trámite. Por lo tanto la Comunidad Autónoma de Andalucía formará parte como propietaria, en este sector, al desafectar un tramo que es considerado bien de dominio público y prevaleciendo el interés público o social de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Para el desarrollo de esta unidad el promotor deberá solicitar informe de aguas a la Administración Hidráulica, Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto el Ayuntamiento no realice, mediante la correspondiente obra pública ordinaria, el aumento de la sección

del tubo que, según el estudio hidráulico efectuado, resulta insuficiente y en la actualidad provoca un remanso en su entrada y el desbordamiento de la avenida aguas abajo.

I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _(SUNC- 5)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Condiciones para su desarrollo:

Resuelve la presente unidad de ejecución la ordenación de la zona de Collejares que las antiguas NNSS, dejarán sin ordenación explícita, dotándola además de equipamientos que complementen a los actuales.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización de la UE.

Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

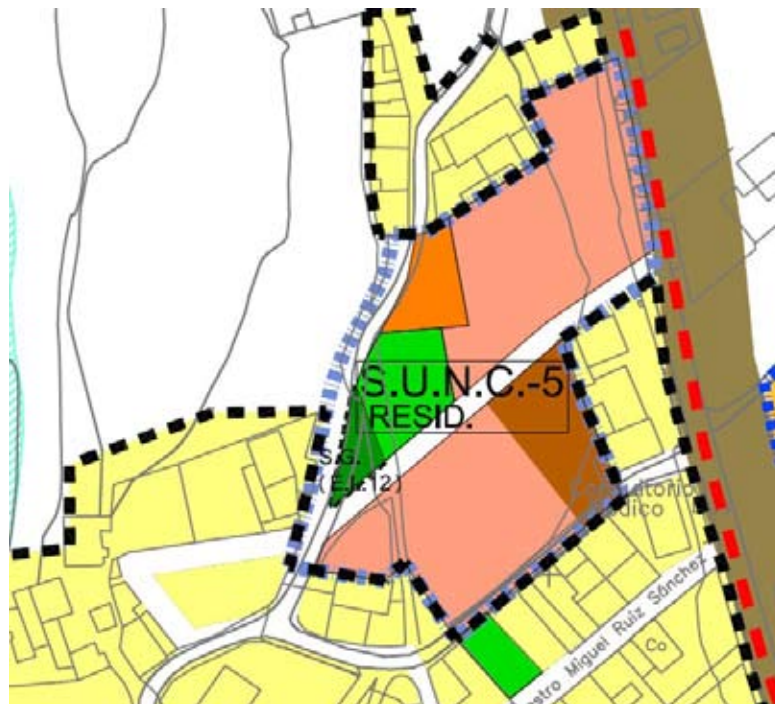
Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4536 \times 7.894,00 \times 33,68 = 120.581,20$ € o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenanza n.º 7 de las normas urbanísticas del PGOU.



00178630

S.U.N.C - 5							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
7.702,00	0,4426	3.493,63	3.067,79	340,87	84,97		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,42	19	15	8	1.022,60	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
3.234,84	100	0	0	0	0		
	3.234,84	0,00	0,00	0,00	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				791,00	388,18		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	5.294,82	VIARIO INTERIOR (m ² s)			1.228,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos el S.G.E.L.12					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	2.264,39	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	180	Nº DE VIVIENDA S	VIV. LIBRE	7,00
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	0,00		VIV. LIBRE	240		VIV. LIBRE	0,00
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	970,45		V.P.O.	115		V.P.O.	8,00
TOTAL					15,00		
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.COOPERACIÓN			PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.							
USO GLOBAL:					RESIDENCIAL		

Este sector está afectado por la Cañada Real de la Rambla de la Teja. Dicha afección se resuelve mediante un procedimiento de desafección de la Cañada, obteniendo su superficie total. A partir de ahí, la parte de superficie correspondiente ocupada por viario se obtendrá mediante la tramitación de una mutación demanial y para el resto de superficie se obtendrá el correspondiente aprovechamiento que deberán gestionar los propietarios del sector. Corresponde a la administración actuante su trámite. La Comunidad Autónoma de Andalucía formará parte como propietaria de este sector, al desafeccionar un tramo que es considerado bien de dominio público y prevaleciendo las obras de interés público o social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Este sector lleva asociado 192 m² de suelo de Sistema General de Espacios libres, denominado S.G.E.L.12.

I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC- 6)**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Condiciones para su desarrollo:

Se considera esta unidad de ejecución como única aún siendo discontinua para darle continuidad a la trama urbana del municipio de Cortijuelo. Este municipio histórico no fue recogido en las antiguas normas subsidiarias y tiene multitud de deficiencias se ha considerado el sistema de actuación de compensación, como el más razonable para su desarrollo. Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización de la UE. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

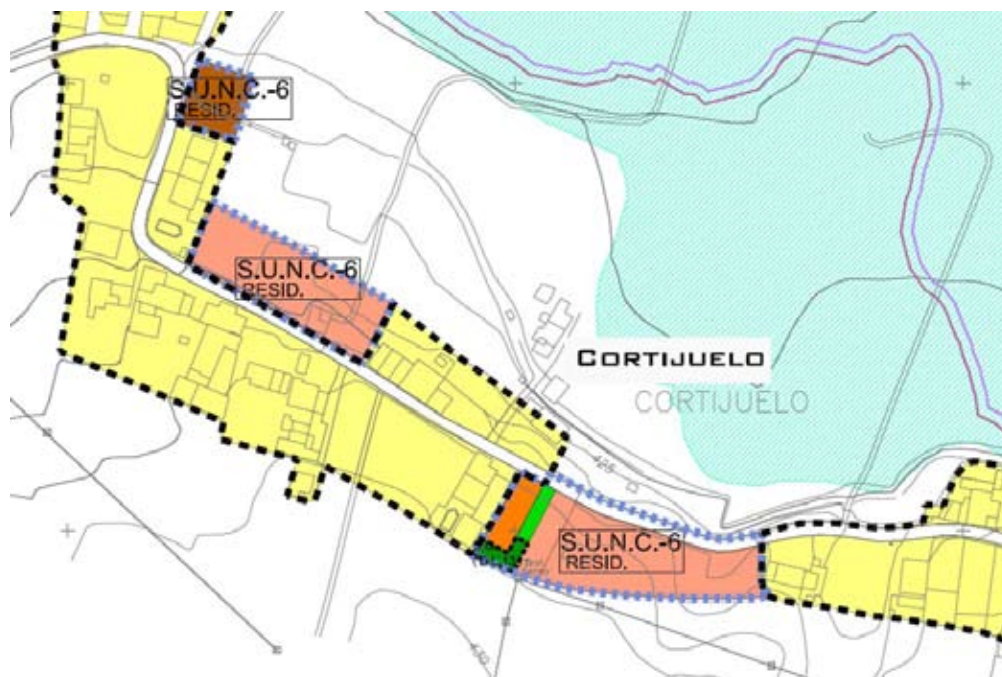
Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4752 \times 7.991 \times 33,68 = 127.875,39 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Ordenanza n.º 7 de las normas urbanísticas del PGOU.



00178630

S.U.N.C - 6							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
7.799,00	0,4638	3.706,08	3.255,33	361,70	89,05		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² I/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NUMERO MINIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,44	19	15	9	1.085,11	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA NO PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
3.431,56	100 3.431,56	0 0,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				825,00	411,79		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	5.962,21	VIARIO INTERIOR (m ² s)			600,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos el S.G.E.L.13.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN AISLADA (m ² t)	2.402,09	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	180	Nº DE VIVIENDA S	VIV. LIBRE	7
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	0,00		VIV. LIBRE	240		VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	1.029,47		V.P.O.	115		V.P.O.	8
TOTAL						15	
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN				PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.							
USO GLOBAL:				RESIDENCIAL			

Este sector lleva asociado 192 m² de suelo de Sistema General de Espacios libres, denominado S.G.E.L.13.

Para el desarrollo de esta unidad el promotor deberá solicitar informe de aguas a la Administración Hidráulica,

Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto no se analice el riesgo de inundación en el tramo completo del Rio Guadiana Menor a su paso por el núcleo de El Cortijuelo mediante el correspondiente Estudio Hidráulico, y en caso de que exista riesgo, deberán establecerse las medidas que eviten su inundabilidad y/o determinar los usos que se podrán implantar tanto en la zona inundable como en la zona de flujo preferente en función del grado de peligrosidad, de la velocidad de calado y de la altura que pueda alcanzar el agua. Estos usos deberán ser previamente autorizados por el organismo competente en materia de aguas.

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 1.3)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se pretende generar una zona de ensanche del municipio, que junto con las zonas aledañas genere un gran cambio en la movilidad interna.

Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector

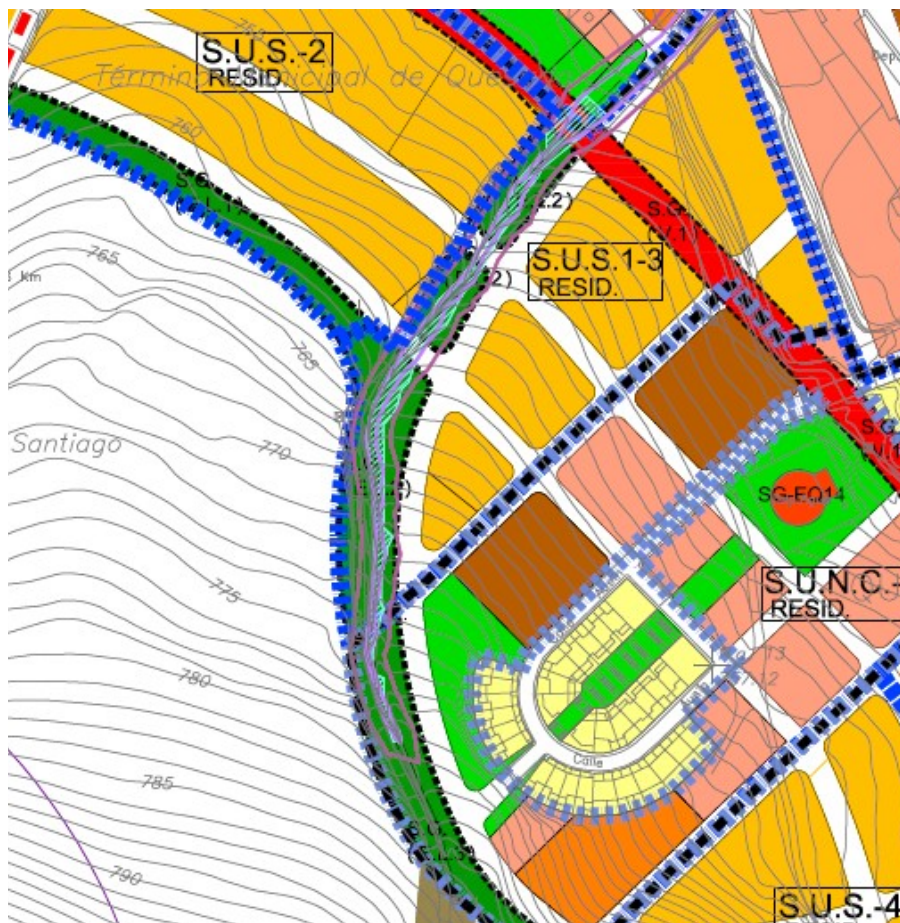
Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5483 \times 15.879 \times 33,68 = 293.203,67 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00178630

S.U.S. - 13							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
15.879,00	0,5483	12.200,76	7.836,15	870,68	3.493,93		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,7786	46	73	32	2.612,05	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
12.362,96	0	46,88	53,12	0	0		
	0,00	5.795,76	6.567,20	0,00	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				2.225,33	1.483,56		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	8.341,11	VIARIO INTERIOR (m ² s)			3.829,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos el S.G.(V.1) y el SG (EL2). Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	2.858,32	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	17
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	5.795,76		VIV. LIBRE	240	S	VIV. LIBRE	24
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	3.708,89		V.P.O.	115		V.P.O.	32
TOTAL						73	
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REPARCELACIÓN.			PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE				
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 2)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se pretende generar una zona de ensanche del municipio, que ordene la zona de entrada por la carretera de Huesa y que ponga a disposición del municipio, suelo para la obtención del SG V1, viario que orden el municipio en la zona sur entre el Oeste y el Este. Se pretende la realización de un sistema general de Espacios Libre que por un lado sirva de barrera y por otro en un futuro sea estructurante.

Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafada se considera vinculante como esquema

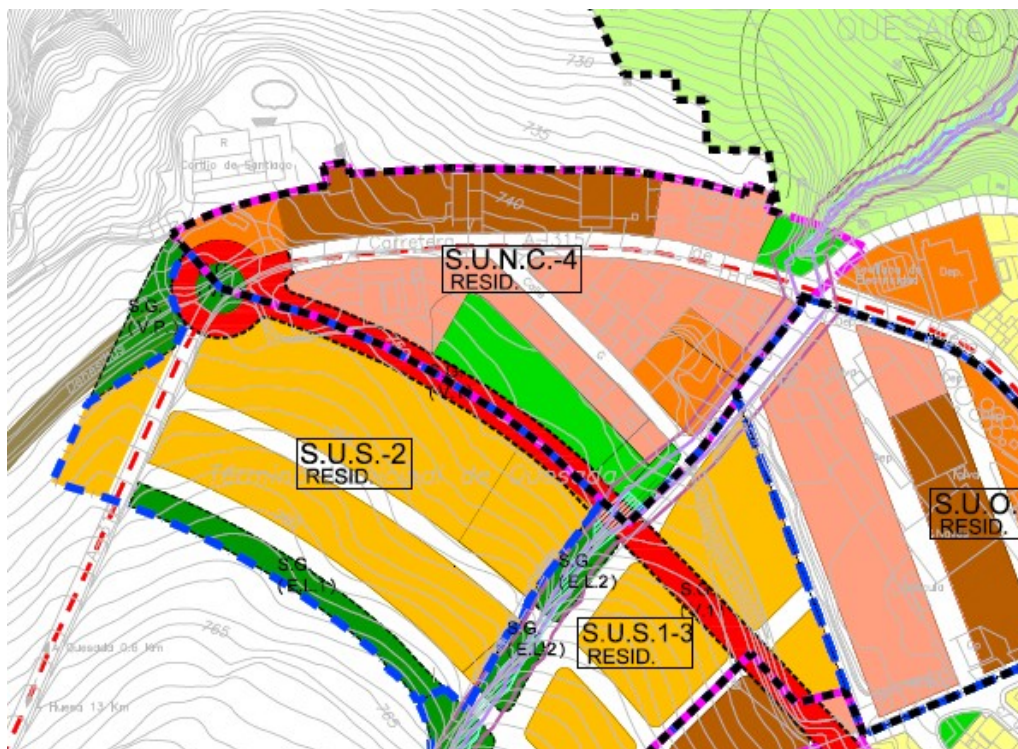
de organización del sector. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5483 \times 20.517 \times 33,68 = 378.843,74 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



S.U.S. - 2							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
19.563,78	0,5474	13.634,00	9.638,65	1.070,96	2.924,39		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,69	36	71	36	3.212,88	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%/m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/m ² t)		
13.499,01	0	100	0	0	0		
	0,00	13.499,01	0,00	0,00	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				2.429,82	1.619,88		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	11.662,08	VIARIO INTERIOR (m ² s)			3.852,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos el S.G.(V1), el S.G.(E.L.1). Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M2 DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)		M2T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	9.449,31		VIV. LIBRE	270		VIV. LIBRE	35
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	4.049,70		V.P.O.	113		V.P.O.	36
TOTAL							71
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REPARCELACIÓN.			PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE				
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

Este sector está afectado por la Vereda de la Laca, la superficie ocupada por la vereda pasará a Sistema General de Espacios Libres según establece la Disposición final cuarta, Modificación del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998 de 21 de julio. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el Sistema General de espacios libres del municipio, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 6)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Objetivo:

Se pretende generar una zona de ensanche del municipio que ponga a disposición, suelo para la obtención del SG EL8 y el EL5, gran zona verde situada en el centro del

municipio, que sirva de esparcimiento para todo él, además del SGV1. Por otro lado se pretende la realización de un sistema general de Espacios Libre que por un lado sirva de barrera y por otro en un futuro sea estructurante.

Condiciones para su desarrollo:

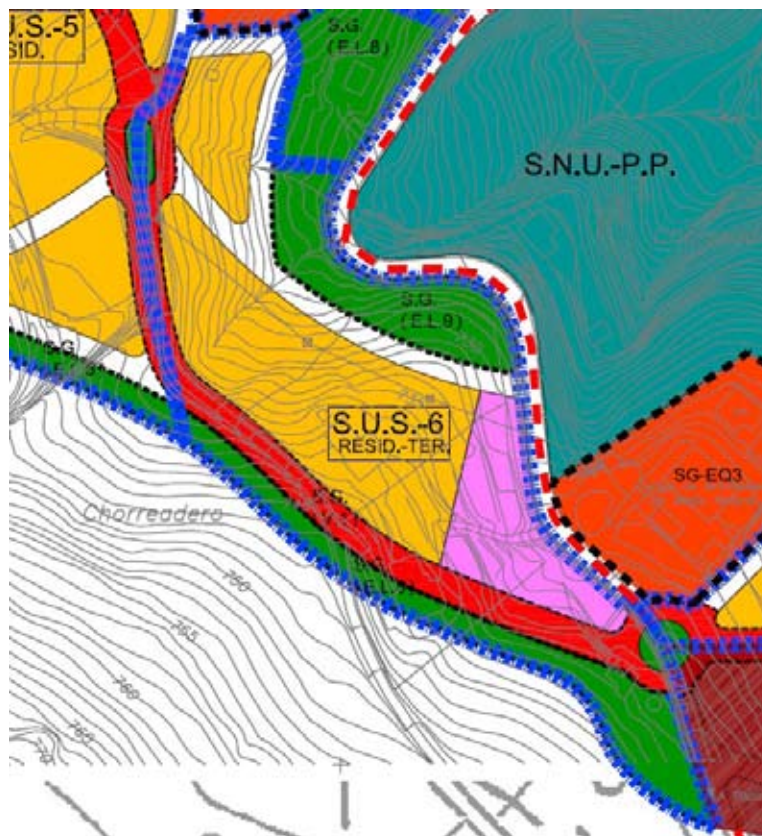
Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,5460 \times 24.531,00 \times 33,68 = 451.040,43 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00178630

S.U.S. -6							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
24.531,00	0,5460	17.256,48	12.054,48	1.339,39	3.862,61		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,76	34	83	31	4.018,16	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
18.643,56	0	0	64	0	36		
				0,00	6.711,68		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				2.818,91	1.700,29		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	14.555,33	VIARIO INTERIOR (m ² s)			2.615,00		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos:el S.G.(EL6) y el S.G.(EL9). Realización material de la parte correspondiente al SG. V1, tal y como se grafía en los planos. La obtención de los suelos según su área de reparto correspondiente.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	8.352,31	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	52
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)	0,00		VIV. LIBRE	270		VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	3.579,56		V.P.O.	115		V.P.O.	31
TOTAL						83	
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA				
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REPARCELACIÓN.			PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE				
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL				

Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto no se analice el riesgo de inundación mediante el correspondiente Estudio Hidráulico, y en caso de que exista riesgo, deberán establecerse las medidas que eviten su inundabilidad y/o determinar los usos que se podrán implantar tanto en la zona inundable como en la zona de flujo preferente en función del grado de peligrosidad, de la velocidad de calado y de la altura que pueda alcanzar el agua. Estos usos deberán ser previamente autorizados por el organismo competente en materia de aguas.

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 8)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono industrial que aune al existente y que le saque partido a las actuaciones de ordenación de accesos realizadas recientemente por la Consejería de Obras Públicas.

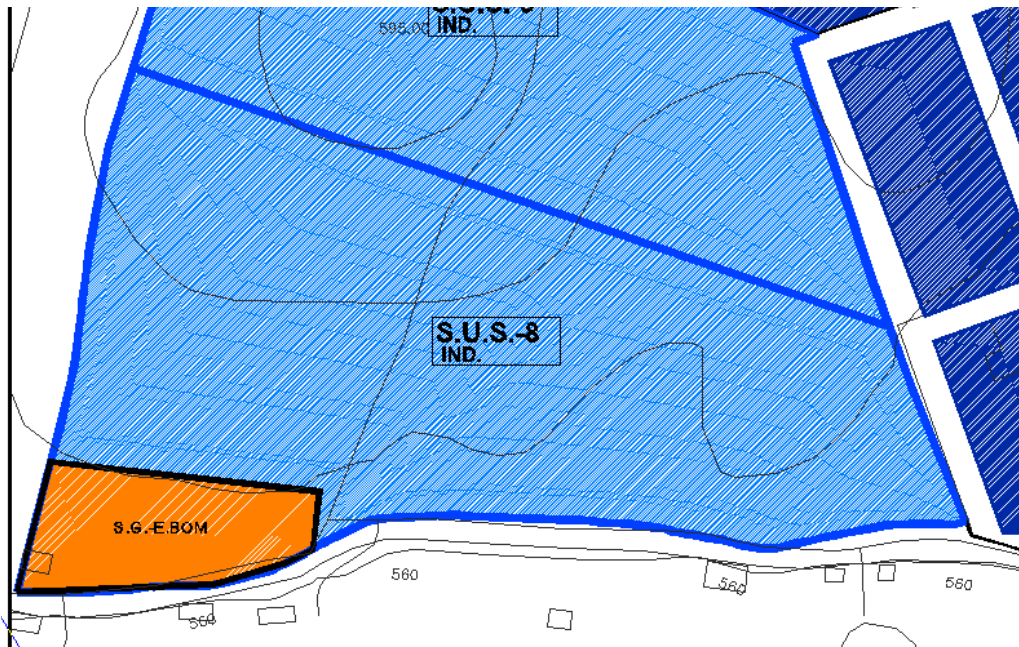
Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. Se considera que la obtención del terreno de la EDAR, SIG EQP.1, grafiado, se pondrán a disposición del desarrollo del sector que antes se realice el 8 o el 9. Quedando las tuberías de saneamiento de acuerdo a la ordenación futura. La ordenación debe de dar continuidad a la trama del suelo urbano consolidado existente. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4890 \times 50.818 \times 33,68 = 836.750,01$ € o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.



00178630

S.U.S. -8					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs
50.818,00	0,4890	25.078,68	22.362,94	2.484,77	230,98
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %
0,705	0	0	0	0,00	0%
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSDA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)
35.826,69	0	0	0	100	0
	0,00	0,00	0,00	35.826,69	0,00
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)
				5.081,80	2.032,72
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	32.523,52	VIARIO INTERIOR (m ² s)			11.179,96
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		S.G.DEPURADORA			
GESTIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.					
USO GLOBAL:				INDUSTRIAL	

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 10.1)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono industrial que aune al existente y que le saque partido a las actuaciones de ordenación de accesos realizadas recientemente por la Consejería de Obras Públicas.

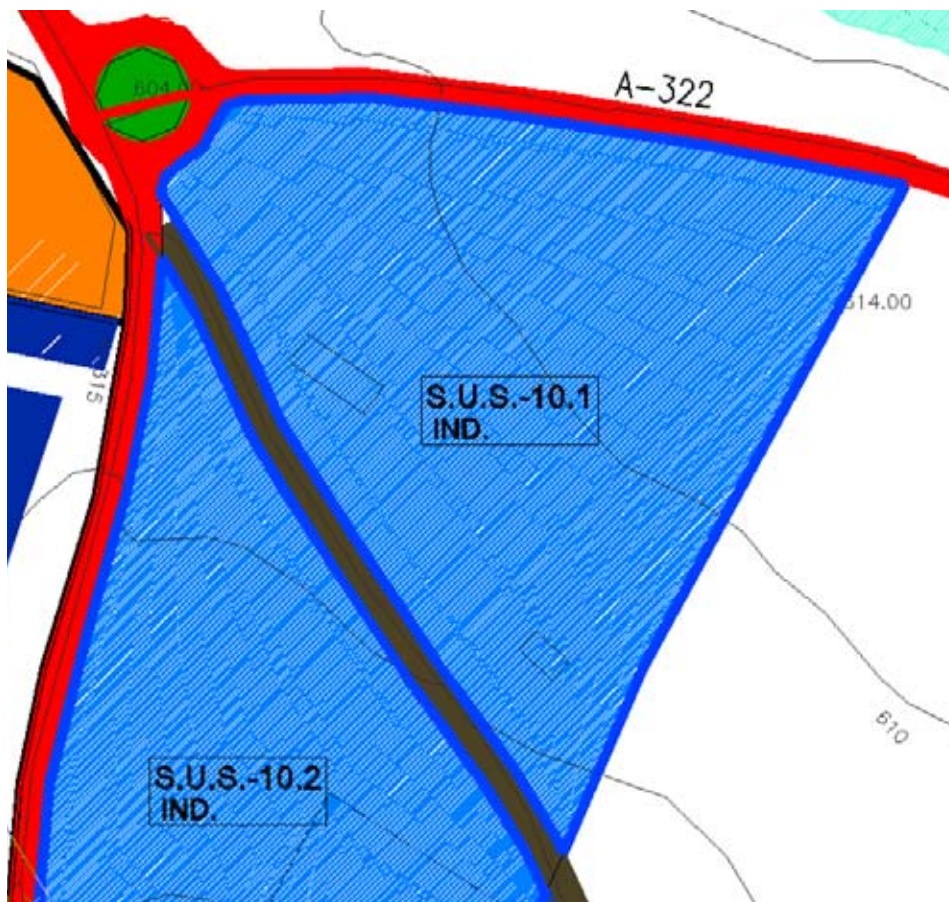
Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. Deberá de resolver su conexión al enlace y el plan parcial contemplar la ordenación de tal forma que a través de él se pueda conectar el sector 11 a la carretera. La Vía pecuaria, dominio que en ningún caso formará parte del desarrollo del sector, parte al sector en dos, para lo cual se deberá deslindar adecuadamente con la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, o se realizara actuación que ella considere equivalente y suficiente a los efectos. Para los pasos que la ordenación considere necesarios sobre la vía pecuaria, se deberá de recabar la aprobación de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de M.A. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4890 \times 26.458,31 \times 33,68 = 435.652,5$ € o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.



S.U.S. - 10.1					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJ. HOMOGENEO UA	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. Uas
26.458,31	0,4890	13.057,18	11.643,23	1.293,69	120,26
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO V.P.O. (UAs)	APROV. V.P.O. %
0,705	0	0	0	0,00	0%
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/ m ² t)
18.653,11	0 0,00	0 0,00	0 0,00	100 33.646,13	0 0,00
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTO (m ² s)
				2.645,83	1.058,33
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	16.933,32	VIARIO INTERIOR (m ² s)			5.820,83
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					
GESTIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.					
USO GLOBAL:				INDUSTRIAL	

Estos sectores no se verá afectados por la Colada de Peal de Becerro, ya que los terrenos clasificados de uso industrial son linderos con ella, sin afectar a su superficie. Será necesario el deslinde de la citada colada durante su desarrollo. Los propietarios deberán abonar los cánones necesarios en el caso de que exista ocupación de la vía pecuaria al ejecutar las infraestructuras necesarias. El canon de ocupación por las diferentes infraestructuras que tengan que acometer para desarrollar dicho sector o las diferentes entradas y salidas de dicho sector, deberá tramitarse según se establece en el artículo 46 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998 de 21 de julio, en concordancia con el artículo 14 de la ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. En ningún caso se podrá proceder a la ejecución de las obras en los sectores donde se ha detectado alguna afección con vía pecuaria, si previamente no se han llevado a cabo las medidas propuestas para su desarrollo.

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 10.2)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono industrial que aune al existente y que le saque partido a las actuaciones de ordenación de accesos realizadas recientemente por la Consejería de Obras Públicas.

Condiciones para su desarrollo:

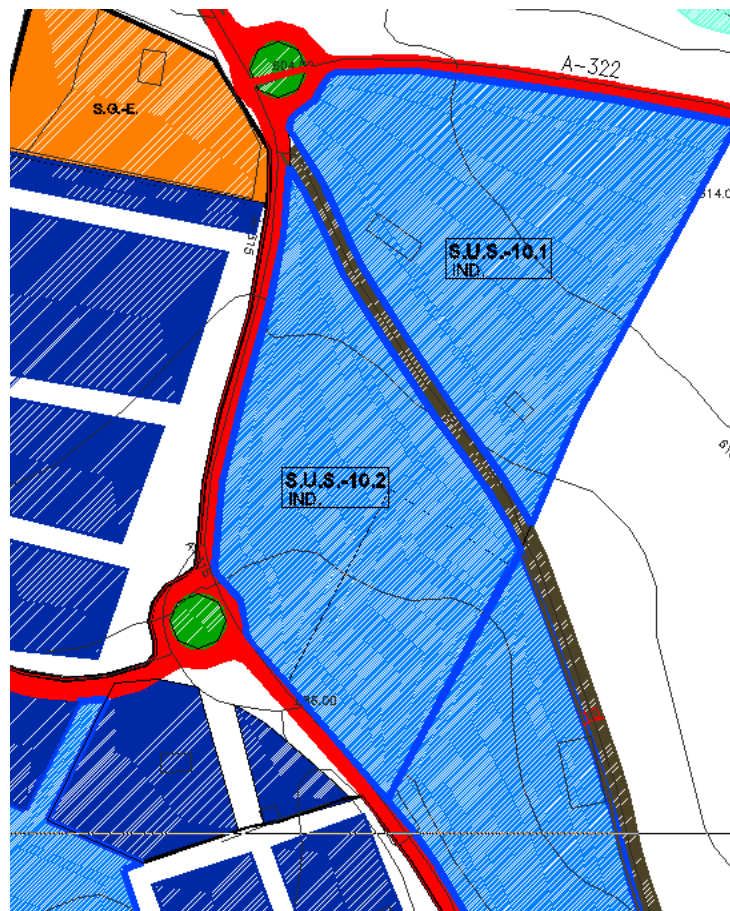
Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. Deberá de resolver su conexión al enlace y el plan parcial contemplar la

ordenación de tal forma que a través de él se pueda conectar el sector 11 a la carretera. La Vía pecuaria, dominio que en ningún caso formará parte del desarrollo del sector, parte al sector en dos, para lo cual se deberá deslindar adecuadamente con la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, o se realizara actuación que ella considere equivalente y suficiente a los efectos. Para los pasos que la ordenación considere necesarios sobre la vía pecuaria, se deberá de recabar la aprobación de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de M.A. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4890 \times 24.693,69 \times 33,68 = 406.596,98 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.



00178630

S.U.S. - 10.2					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJ. HOMOGENEO UA	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs
24.693,69	0,4890	13.057,18	11.643,23	1.293,69	120,26
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO V.P.O. (UAs)	APROV. V.P.O. %
0,705	0	0	0	0,00	0%
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSDA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/ m ² t)
18.653,11	0 0,00	0 0,00	0 0,00	100 33.646,13	0 0,00
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTO (m ² s)
				2.469,37	987,75
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	15.415,75	VIARIO INTERIOR (m ² s)			5.820,83
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					
GESTIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.					
USO GLOBAL:				INDUSTRIAL	

Estos sectores no se verá afectados por la Colada de Peal de Becerro, ya que los terrenos clasificados de uso industrial son linderos con ella, sin afectar a su superficie. Será necesario el deslinde de la citada colada durante su desarrollo. Los propietarios deberán abonar los cánones necesarios en el caso de que exista ocupación de la vía pecuaria al ejecutar las infraestructuras necesarias. El canon de ocupación por las diferentes infraestructuras que tengan que acometer para desarrollar dicho sector o las diferentes entradas y salidas de dicho sector, deberá tramitarse según se establece en el artículo 46 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, en concordancia con el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En ningún caso se podrá proceder a la ejecución de las obras en los sectores donde se ha detectado alguna afección con vía pecuaria, si previamente no se han llevado a cabo las medidas propuestas para su desarrollo.

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 11)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono industrial que aune al existente y que le saque partido a las actuaciones de ordenación de accesos realizadas recientemente por la Consejería de Obras Públicas.

Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. Limita al este con Vía pecuaria, dominio que en ningún caso

formará parte del desarrollo del sector, para lo cual se deberá deslindar adecuadamente con la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, o actuación que ella considere equivalente y suficiente a los efectos. De igual forma se tratará el suelo inundable, pero pidiendo autorización de obras al Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4890 \times 51.065 \times 33,68 = 840.817,01 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba.



00178630

S.U.S. - 11					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJ. HOMOGM UA	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. Uas
51.065,00	0,4890	25.200,58	22.471,63	2.496,85	232,10
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO V.P.O. (UAs)	APROV. V.P.O. %
0,705	0	0	0	0,00	0%
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSDA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/ m ² t)
36.000,83	0	0	0	100	0
	0,00	0,00	0,00	36.000,83	0,00
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTO (m ² s)
				5.106,50	2.042,60
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² s)	32.681,60	VIARIO INTERIOR (m ² s)			11.234,30
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					
GESTIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.					
USO GLOBAL:				INDUSTRIAL	

Estos sectores no se verá afectados por la Colada de Peal de Becerro, ya que los terrenos clasificados de uso industrial son linderos con ella, sin afectar a su superficie. Será necesario el deslinde de la citada colada durante su desarrollo.

Los propietarios deberán abonar los cánones necesarios en el caso de que exista ocupación de la vía pecuaria al ejecutar las infraestructuras necesarias. El canon de ocupación por las diferentes infraestructuras que tengan que acometer para desarrollar dicho sector o las diferentes entradas y salidas de dicho sector, deberá tramitarse según se establece en el artículo 46 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998 de 21 de julio, en concordancia con el artículo 14 de la ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. En ningún caso se podrá proceder a la ejecución de las obras en los sectores donde se ha detectado alguna afección con vía pecuaria, si previamente no se han llevado a cabo las medidas propuestas para su desarrollo.

Este ámbito no podrá desarrollarse hasta tanto no se asegure la capacidad de evacuación del cauce innominado 6 mediante el correspondiente Estudio Hidráulico.

II. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO_ (S.U.S. 12)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, crear un polígono residencial de edificación aislada de calidad junto al suelo urbano de Collejares.

Condiciones para su desarrollo:

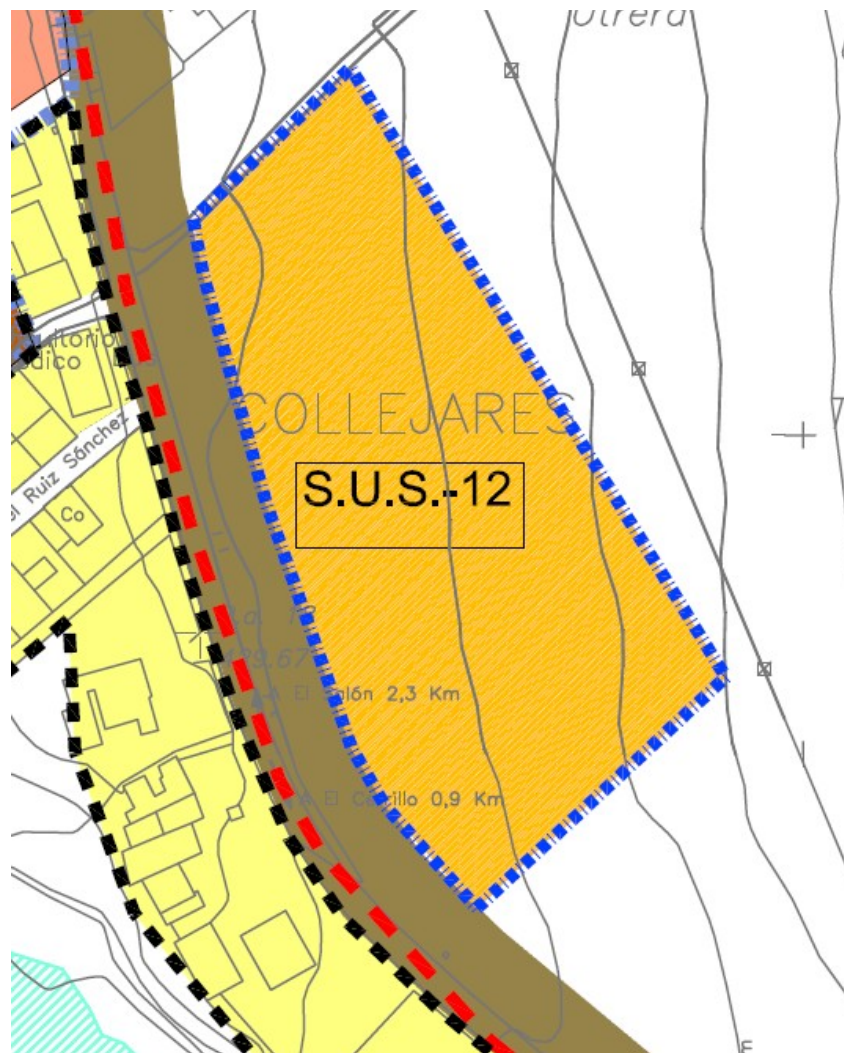
Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector.
Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad de $0,4560 \times 12.144,65 \times 33,68 = 186.491,60 \text{ €}$ o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00178630

S.U.S. - 12							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
11.748,65	0,4411	5.357,38	4.664,43	518,27	174,69		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,4	21	25	12	1.554,81	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)		
4.699,46	100	0	0	0	0		
	4.699,46	0,00	0,00	0,00	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)		
				1.241,90	563,94		
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)	7.593,08	VIARIO INTERIOR (m ² s)			2.349,73		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		396 m ² de SG. Espacios libres, junto a los SELL					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)	0,00	M ² T/VIV	VIV. LIBRE	180	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN AISLADA (m ² t)	3.289,62		VIV. LIBRE	240		VIV. LIBRE	13
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)	1.409,84		V.P.O.	115		V.P.O.	12
TOTAL						25	
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN				PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO. LAS VPO COMENZARÁN A EJECUTARSE UN AÑO DESPUES DE FINALIZAR EL PROYECTO DE REPARCELACION Y DEBERÁN ESTAR CONCLUIDAS EN EL PLAZO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL INICIO DE OBRA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REPARCELACIÓN.				PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN.			
USO GLOBAL:				RESIDENCIAL			

Este sector no se verá afectado por la Cañada Real de la Rambla de la Teja, ya que los terrenos clasificados de uso residencial son linderos con ella, sin afectar a su superficie. Será necesario el deslinde de la citada colada durante su desarrollo. Los propietarios de este sector deberán abonar el correspondiente canon por la ocupación de la Cañada que requieran para el paso de las infraestructuras necesarias para su desarrollo. El canon de ocupación por las diferentes infraestructuras que tengan que acometer para desarrollar dicho sector o las diferentes entradas y salidas de dicho sector, deberá tramitarse según se establece en el artículo 46 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998 de 21 de julio, en concordancia con el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias. En ningún caso se podrá proceder a la ejecución de las obras en los sectores donde se ha detectado alguna afección con vía pecuaria, si previamente no se han llevado a cabo las medidas propuestas para su desarrollo.

Este sector lleva asociado 396 m² de suelo de Sistema General de Espacios libres, a situar en el momento del desarrollo del sector, preferiblemente al lado de los libres locales.

IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S.1)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, generar ensanches del municipio, en el momento en el que el se haya puesto en carga el resto de los sectores programados. Los sectores de SUNS, entrarán en carga según su denominación ordinal. La determinaciones del Plan de Sectorización de uno o varis sectores de SUNS, delimitarán las Áreas de Reparto.

Condiciones para su desarrollo:

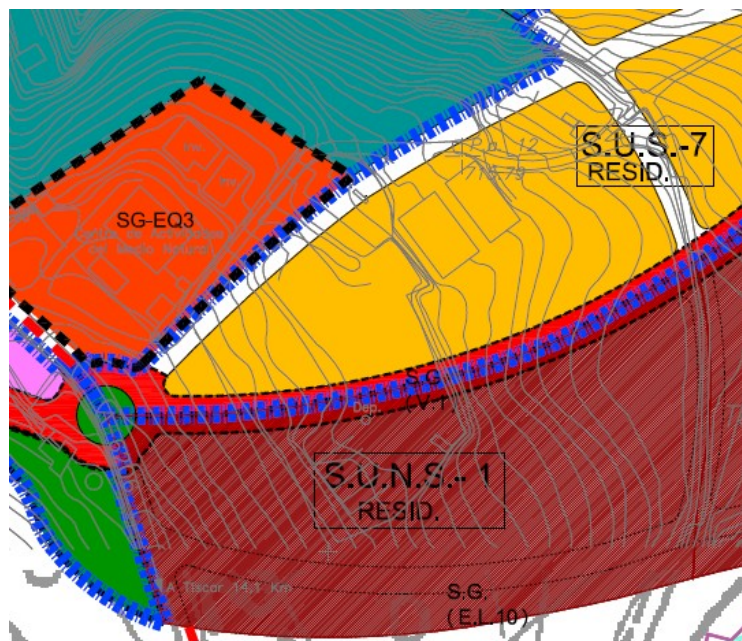
Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas. La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector. Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad que se justifique y acuerde en función del decremento de infraestructuras del sector, tomando como referencia lo aportado por el resto de suelos de ampliación del presente PGOU o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba. Realización material del SG V1, entre el SUNS-1, y el SUNS-2

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00178630

S.U.N.S. - 1						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIE TOTAL m ² SUELO	APROV. MEDIO UA/M ² SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs	
16.176,00						
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %	
0						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m ² t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m ² t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m ² t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%m ² t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%m ² t)	
0,00						
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² s)				VIARIO INTERIOR (m ² s)		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos los sistemas generales que se aprecian en los planos.				
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M ² DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA						
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m ² t)		M ² T/VIV	VIV. LIBRE		Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE
EDIFICACIÓN ADOSADA (m ² t)			VIV. LIBRE			VIV. LIBRE
EDIFICACIÓN V.P.O. (m ² t)			V.P.O.			V.P.O.
TOTAL						0
GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			PROGRAMACIÓN: Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión en óptimas condiciones de funcionamiento a las redes de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. El Plan de Sectorización señalará la mejor situación de los Sistemas Generales dentro del sector.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:						
USOS INCOMPATIBLES:		USO GLOBAL INCOMPATIBLE USO PORMENORIZADO INCOMPATIBLE		INDUSTRIAL ALMACEN		

El Plan de Sectorización deberá tramitarse ante la Delegación competente en materia de Medio Ambiente para su evaluación.

IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (S.U.N.S. 2)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Objetivo:

Se concreta como objetivo del sector, generar ensanches del municipio, en el momento en el que el se haya puesto en carga el resto de los sectores programados. Los sectores

de SUNS, entrarán en carga según su denominación ordinal. La determinaciones del Plan de Sectorización de uno o varios sectores de SUNS, delimitarán las Áreas de Reparto.

Condiciones para su desarrollo:

Obligación de redactar la figura de planeamiento de desarrollo, que en su caso corresponda, para llevar a cabo su ejecución de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector

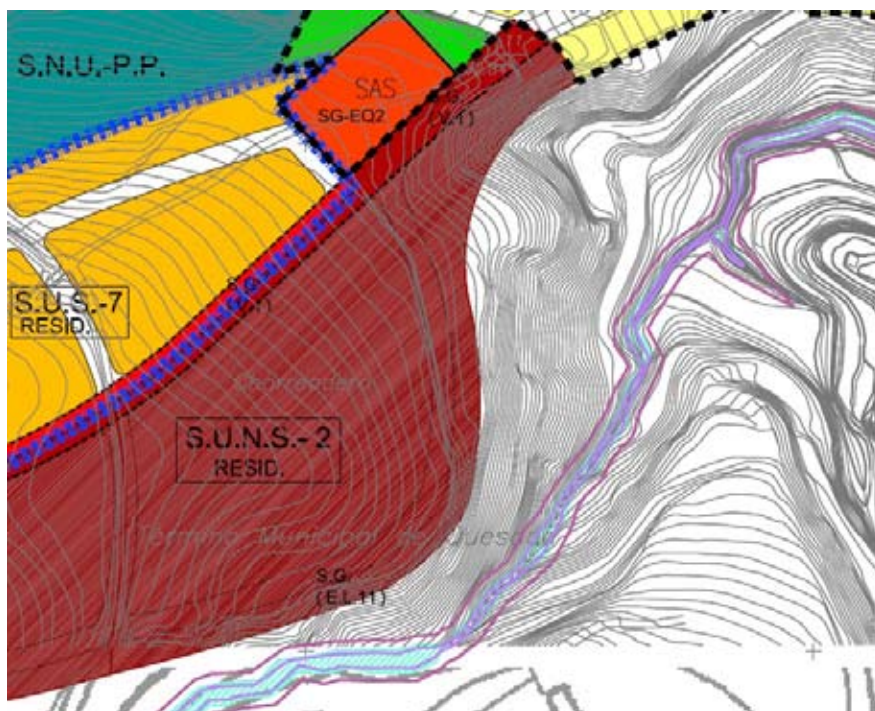
Será obligatorio por parte del promotor la realización de prospecciones arqueológicas siempre que haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos según la documentación recabada por la Consejería competente, realizando los sondeos o estudios previos necesarios.

Cesiones:

Las establecidas en el art. 17 de la LOUA y que aparecen en el cuadro de ordenación pormenorizada. El ayuntamiento recibirá de los propietarios de la unidad de ejecución la cantidad que se justifique y acuerde en función del decremento de infraestructuras del sector, tomando como referencia lo aportado por el resto de suelos de ampliación del presente PGOU o el aprovechamiento equivalente a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto del déficit de infraestructura y urbanización de la zona. El coste anterior, recogido en el Programa de actuación es orientativo y no lleva recogido el IVA, quedando en manos de la administración actuante la fijación del valor equitativo final, actualizándose en todo caso con el IPC y con la realidad final de las obras. La administración actuante determinará los términos en que se realizarán dichas infraestructuras las cuales deben de estar fijadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La adscripción real de los terrenos a los S.G. será efectiva a la aprobación definitiva del PGOU independientemente del desarrollo de los sectores a los que se adscriba. Realización material del SG V1, entre el SUNS-1, y el SUNS-2

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00178630

S.U.N.S. -2					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL m2 SUELO	APROV. MEDIO UA/M2 SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs
22.070,00					
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %
0					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m2t)	EDIF.UNIF. ADOSADA (%/ m2t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m2t)	EDIFICABILIDAD INDUST. (%/m2t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/m2t)
0,00					
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2s)	VIARIO INTERIOR (m2s)				
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Están adscritos los sistemas generales que se aprecian en los planos.			
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M2 DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA					
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m2t)		M2T/VIV	VIV. LIBRE	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE
EDIFICACIÓN ADOSADA (m2t)			VIV. LIBRE		VIV. LIBRE
EDIFICACIÓN V.P.O. (m2t)			V.P.O.		V.P.O.
TOTAL					
GESTIÓN					
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN: Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión en óptimas condiciones de funcionamiento a las redes de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. El Plan de Sectorización señalará la mejor situación de los Sistemas Generales dentro del sector.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:					
USOS INCOMPATIBLES:		USO GLOBAL INCOMPATIBLE USO PORMENORIZADO INCOMPATIBLE		INDUSTRIAL ALMACEN	

El Plan de Sectorización deberá tramitarse ante la Delegación competente en materia de Medio Ambiente para su evaluación.

Este instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8423.

Jaén, 1 de octubre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.