

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 20 de noviembre de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, relativa a la resolución sobre subsanación, inscripción y publicación del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo. CP-045/2022.

Para general conocimiento se hace publico la resolución sobre subsanación, inscripción y publicación del Plan General de Ordenación Urbana, Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamientos, Dirección URL del texto Integro de la DAE y transcripción de la Normativa Urbanística, del término municipal del término municipal de Jabugo.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 3 de octubre de 2023 y con el número de registro 9757, se ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Con fecha 6 de noviembre de 2023 se realiza resolución de subsanación, inscripción y publicación, con posterioridad se procede a la inscripción de la Diligencia de Anotación Accesorias de dicha Resolución el día 7 de noviembre del presente año.

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

- La resolución sobre subsanación, inscripción y publicación del Plan General De Ordenación Urbana, del Término Municipal de Jabugo (Anexo I).
- Dirección URL donde se encuentra el texto integro de la DAE (Anexo II).
- Transcripción de la Normativa Urbanística (Anexo III).

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL «PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JABUGO» CP-045/2022

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el 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 teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Jabugo los días 19/12/22, 13 y 29/01/23, 07, 15 y 20/02/23 06, 09 y 28/03/23 y 03/07/23 tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, sede de la CTOTU, expediente administrativo municipal incoado referente al «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo», a los efectos

del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. El «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo» fue objeto de aprobación definitiva parcial por la CTOTU de Huelva en sesión celebrada el 25/07/23, sujeto a las indicaciones y condiciones siguientes:

a) Se propone aprobar las determinaciones del instrumento de planeamiento no afectadas por las suspensiones y denegaciones, a reserva de la simple subsanación de deficiencias y a la remisión a esta Delegación Territorial para su comprobación, y supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de las mismas.

Las deficiencias a subsanar son las siguientes:

- En el artículo 207 de la Normativa Urbanística se ha omitido el punto 4; deberá corregirse.

- Se aconseja incluir un plano específico con la delimitación de las zonas mencionadas en el art. 10.1.A).d) de la LOUA, con la inclusión de una tabla que incorpore los parámetros estructurales preceptivos de cada zona, usos, edificabilidades globales y niveles de densidad para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

- De igual modo, conforme al art. 55.3.a) de la LOUA, se deberán incluir en la tabla, con carácter pormenorizado, las medias dotacionales resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidas, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

- Para su posterior publicación en los diarios oficiales correspondientes, conforme al art. 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se aconseja incluir dicha tabla en el articulado de las normas urbanísticas del PGOU.

- Deberá corregirse el artículo 121 en función de lo dispuesto en este informe en el apartado correspondiente a la clasificación de suelos no urbanizables incluidos en la Red Natura 2000 y, en especial, a los incluidos en la zona C (Z. de Regulación Común del Parque Natural), que no pueden ser categorizados como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural ya que están protegidos por la Red Natura 2000, y deben incluirse en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE).

b) Se propone la denegación de las determinaciones propuestas por el PGOU para los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Jabugo. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-04; del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUZS-04 y SUZS-05; y del Suelo Urbanizable No Sectorizado: SUZNS-01.

- Núcleo de El Repilado. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-05 y ARI-06 y del Suelo Urbanizable Sectorizado SUZS-06.

- Como consecuencia de lo anterior, deben denegarse también las determinaciones de las áreas de reparto siguientes: AR-02, AR-14, AR-03 y AR-15.

Los suelos objeto de denegación se adscribirán a la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegidos por legislación específica (SNUEP-LE Zona ZEC y Red Natura 2000) de acuerdo con la Sentencia TC 134/2019, dado que dichos terrenos mantienen la condición de suelo rural de acuerdo con la legislación estatal en materia de suelo, y se encuentran incluidos en la Red Natura 2000. Tras su aprobación plenaria y con la tramitación oportuna, será remitidos a la CTOTU para su aprobación como SNUEP-LE.

c) Se propone la suspensión de las determinaciones propuestas por el PGOU para los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Jabugo. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-TU-01, ARI-TU-02 y SUNC-02 y del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUZS-01, SUZS-02 y SUZS-03.

- El área de reparto AR-09 y, con ello, el sector SUNC-03 del Suelo Urbano No Consolidado como consecuencia de la denegación del ARI-06. Se aconseja que se modifique y se constituya en un área de reparto independiente al objeto de poder levantar la suspensión.

• Como consecuencia de lo anterior, deben quedar suspendidas las determinaciones de las áreas de reparto siguientes: ARI-TU-01, ARI-TU-02, AR-08, AR-09, AR-13, AR-12 y AR-11.

Los suelos suspendidos permanecerán en ese estado hasta tanto no quede acreditado que dichos suelos han alcanzado el nivel de transformación requerido de acuerdo con la Sentencia TC 134/2019, dado que dichos terrenos se encuentran incluidos en la Red Natura 2000. La delimitación de dichos ámbitos, así como la clase y categoría de suelo que corresponda deberá adecuarse a las determinaciones establecidas en los artículos 45 y 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que el Ayuntamiento deberá elaborar el documento pertinente que tras su aprobación plenaria municipal y, con la tramitación oportuna, será remitido a la CTOTU para su aprobación si procede.

Tercero. Los días 22/09 y 31/10/23 el Ayuntamiento de Jabugo presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial documento del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo», para el trámite de publicación y registro y, al que adjunta certificado sobre acuerdo plenario de fecha 18/09/23 en el que se aprueba el «[...] ANEXO DE SUBSANACIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JABUGO».

La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme al acuerdo plenario anteriormente citado.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Jabugo en cumplimiento del acuerdo adoptado por la CTOTU de fecha 25/07/23, se emitió informe técnico favorable de fecha 03/11/23, que a continuación se transcribe:

«INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DT EN HUELVA DE LA CFATV SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN PARCIAL DE LA CTOTU SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE JABUGO.

CP-045/2022

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

0. Objeto del informe.

Se emite el siguiente informe a efectos de verificar si la documentación remitida por el ayuntamiento de Jabugo con fecha 22/09 y 31/10 de 2023, se adecúa a lo establecido en la resolución adoptada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en adelante CTOTU, por la que se acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del “Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo” en su sesión celebrada el 25 de julio de 2023, y publicada en BOJA núm. 150, de 7 de agosto de 2023.

La documentación fue aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 18 de septiembre de 2023.

1. Antecedentes.

Como ya se ha indicado, la CTOTU acordó la Aprobación Definitiva Parcial del PGOU de Jabugo en virtud de los apartados b) y c) del artículo 33 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma y, suspendiendo y denegando otras partes del mismo. El tenor literal del acuerdo de la comisión era el siguiente:

Primero. La aprobación definitiva parcial del “Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo” sujeto a las indicaciones y condiciones incluidas en el antecedente de hecho cuarto y, detalladamente:

a) Se propone aprobar las determinaciones del instrumento de planeamiento no afectadas por las suspensiones y denegaciones, a reserva de la simple subsanación

de deficiencias y a la remisión a esta Delegación Territorial para su comprobación, y supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de las mismas.

Las deficiencias a subsanar son las siguientes:

- En el artículo 207 de la Normativa Urbanística se ha omitido el punto 4; deberá corregirse.

- Se aconseja incluir un plano específico con la delimitación de las zonas mencionadas en el art. 10.1.A).d) de la LOUA, con la inclusión de una tabla que incorpore los parámetros estructurales preceptivos de cada zona, usos, edificabilidades globales y niveles de densidad para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

- De igual modo, conforme al art. 55.3.a) de la LOUA, se deberán incluir en la tabla, con carácter pormenorizado, las medias dotacionales resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidas, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

- Para su posterior publicación en los diarios oficiales correspondientes, conforme al art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, se aconseja incluir dicha tabla en el articulado de las normas urbanísticas del PGOU.

- Deberá corregirse el artículo 121 en función de lo dispuesto en este informe en el apartado correspondiente a la clasificación de suelos no urbanizables incluidos en la Red Natura 2000 y, en especial, a los incluidos en la zona C (Z. de Regulación Común del Parque Natural), que no pueden ser categorizados como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural ya que están protegidos por la Red Natura 2000, y deben incluirse en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE).

b) Se propone la denegación de las determinaciones propuestas por el PGOU para los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Jabugo. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-04; del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUZS-04 y SUZS-05; y del Suelo Urbanizable No Sectorizado: SUZNS-01.

- Núcleo de El Repilado. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-05 y ARI-06 y del Suelo Urbanizable Sectorizado SUZS-06.

- Como consecuencia de lo anterior, deben denegarse también las determinaciones de las áreas de reparto siguientes: AR-02, AR-14, AR-03 y AR-15.

- Los suelos objeto de denegación se adscribirán a la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegidos por legislación específica (SNUEP-LE Zona ZEC y Red Natura 2000) de acuerdo con la Sentencia TC 134/2019, dado que dichos terrenos mantienen la condición de suelo rural de acuerdo con la legislación estatal en materia de suelo, y se encuentran incluidos en la Red Natura 2000. Tras su aprobación plenaria y con la tramitación oportuna, será remitidos a la CTOTU para su aprobación como SNUEP-LE.

c) Se propone la suspensión de las determinaciones propuestas por el PGOU para los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Jabugo. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-TU-01, ARI-TU-02 y SUNC-02 y del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUZS-01, SUZS-02 y SUZS-03.

- El área de reparto AR-09 y, con ello, el sector SUNC-03 del Suelo Urbano No Consolidado como consecuencia de la denegación del ARI-06. Se aconseja que se modifique y se constituya en un área de reparto independiente al objeto de poder levantar la suspensión.

- Como consecuencia de lo anterior, deben quedar suspendidas las determinaciones de las áreas de reparto siguientes: ARI-TU-01, ARI-TU-02, AR-08, AR-09, AR-13, AR-12 y AR-11.

- Los suelos suspendidos permanecerán en ese estado hasta tanto no quede acreditado que dichos suelos han alcanzado el nivel de transformación requerido de acuerdo con la Sentencia TC 134/2019, dado que dichos terrenos se encuentran incluidos en la Red Natura 2000. La delimitación de dichos ámbitos, así como la clase y categoría

de suelo que corresponda deberá adecuarse a las determinaciones establecidas en los artículos 45 y 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que el Ayuntamiento deberá elaborar el documento pertinente que tras su aprobación plenaria municipal y, con la tramitación oportuna, será remitido a la CTOTU para su aprobación si procede.

2. Documentación presentada.

El Ayuntamiento de Jabugo, con fecha 22/09 y 31/10 de 2023, presenta a través del registro electrónico de esta Delegación Territorial, la documentación relativa al cumplimiento del acuerdo de resolución de la CTOTU, con el objeto de proceder a su publicación en diario oficial e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, una vez subsanadas las deficiencias señaladas.

La documentación remitida consta de:

- Informe técnico.
- Informe jurídico.
- Certificado de no modificación sustancial.
- Certificado de la secretaria municipal del Acuerdo Plenario, de 18/09/2023, de aprobación del anexo de subsanación a la resolución de la Aprobación Definitiva Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Jabugo.
- Anexo de subsanación del PGOU diligenciado.
- Normas urbanísticas y ordenanzas diligenciadas.
- Planos 25, 40 y 41 diligenciados.
- Fichas urbanísticas.
- Fichas de accesibilidad.

3. Adecuación de la documentación presentada a la resolución de la CTOTU.

Analizada la documentación presentada, se verifica que en el documento "Anexo de Subsanción" se recogen los errores y deficiencias manifestados en el apartado a) del punto Primero de la resolución de aprobación parcial definitiva de la CTOTU de 25/07/2023 y se han incorporado las correcciones oportunas al texto normativo "Tomo IV. Normas Urbanísticas y Ordenanzas" y a los planos 25, 40 y 41.

En consecuencia, no se aprecian inconvenientes técnicos que impidan la publicación y registro de las determinaciones del instrumento de planeamiento no afectadas por las suspensiones y denegaciones.

Continúan denegadas las determinaciones propuestas por el PGOU para los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Jabugo. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-04; del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUZS-04 y SUZS-05; y del Suelo Urbanizable No Sectorizado: SUZNS-01.
- Núcleo de El Repilado. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-05 y ARI-06 y del Suelo Urbanizable Sectorizado SUZS-06.
- Como consecuencia de lo anterior, deben denegarse también las determinaciones de las áreas de reparto siguientes: AR-02, AR-14, AR-03 y AR-15.
- Los suelos objeto de denegación se adscribirán a la clasificación de suelo no urbanizable especialmente protegidos por legislación específica (SNUEP-LE Zona ZEC y Red Natura 2000) de acuerdo con la Sentencia TC 134/2019, dado que dichos terrenos mantienen la condición de suelo rural de acuerdo con la legislación estatal en materia de suelo, y se encuentran incluidos en la Red Natura 2000. Tras su aprobación plenaria y con la tramitación oportuna, será remitidos a la CTOTU para su aprobación como SNUEP-LE.

Siguen en suspenso las determinaciones propuestas por el PGOU para los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Jabugo. Del Suelo Urbano No Consolidado: ARI-TU-01, ARI-TU-02 y SUNC-02 y del Suelo Urbanizable Sectorizado: SUZS-01, SUZS-02 y SUZS-03.

- El área de reparto AR-09 y, con ello, el sector SUNC-03 del Suelo Urbano No Consolidado como consecuencia de la denegación del ARI-06. Se aconseja que se modifique y se constituya en un área de reparto independiente al objeto de poder levantar la suspensión.
- Como consecuencia de lo anterior, deben quedar suspendidas las determinaciones de las áreas de reparto siguientes: ARI-TU-01, ARI-TU-02, AR-08, AR-09, AR-13, AR-12 y AR-11.

Los suelos suspendidos permanecerán en ese estado hasta tanto no quede acreditado que dichos suelos han alcanzado el nivel de transformación requerido de acuerdo con la Sentencia TC 134/2019, dado que dichos terrenos se encuentran incluidos en la Red Natura 2000. La delimitación de dichos ámbitos, así como la clase y categoría de suelo que corresponda deberá adecuarse a las determinaciones establecidas en los artículos 45 y 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que el Ayuntamiento deberá elaborar el documento pertinente que tras su aprobación plenaria municipal y, con la tramitación oportuna, será remitido a la CTOTU para su aprobación si procede.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto), en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto), y en el art. 13.3.j) 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, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Huelva de las competencias en materia de urbanismo.

Segundo. El art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos y, que el depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación requerida en el art. 41 de la misma disposición normativa.

Tercero. En aplicación del art. 8.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, la Unidad Registral Provincial de Huelva es gestionada y custodiada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

R E S U E L V O

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias del «Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Jabugo», conforme al acuerdo de aprobación definitiva parcial de la CTOTU celebrada el 25/07/23.

Segundo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de instrumentos de planeamiento.

Tercero. Notificar a los interesados y publicar la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los artículos 40 y 41 de la LOUA y en la disposición adicional quinta 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.

Contra el contenido de esta resolución que haya sido objeto de aprobación y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y a los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la citada ley, para los litigios entre Administraciones Públicas.

ANEXO II

El enlace desde donde se puede acceder al BOP que contiene el texto íntegro de la DAE es: <https://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/daepu/resoluciones/29101>

ANEXO III

A continuación se transcriben las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas por el Ayuntamiento:

TOMO IV_ NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

TOMO IV A_ NORMAS GENERALES

TOMO IV B_ NORMAS PARTICULARES

ANEXO I_ fichas URBANÍSTICAS

IV. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

A_ NORMAS GENERALES

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza Jurídica (E)

Artículo 2. Ámbito de aplicación (E)

Artículo 3. Vigencia y circunstancias de Revisión. Modificación (E)

Artículo 4. Legislación aplicable (E)

Artículo 5. Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con el Plan General (E)

00292955

Artículo 6. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior (E)

Artículo 7. Contenido Documental y Normas de Interpretación (E)

Artículo 8. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación (E)

CAPÍTULO II. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 9. Definiciones (E)

Artículo 10. Interpretación (E)

TÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. Régimen general (E)

Artículo 12. Clasificación del suelo (E)

CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 13. Derechos y obligaciones de los propietarios (E)

Artículo 14. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano (E)

Artículo 15. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano (E)

Artículo 16. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable (E)

Artículo 17. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable (E)

Artículo 18. Deberes y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (E)

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo. 19 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos (E)

Artículo 20. Obligación genérica de Conservación (E)

Artículo 21. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato (E)

Artículo 22. El Deber de Rehabilitación (E)

Artículo 23. Contenido Normal del Deber de Conservación (E)

Artículo 24. Colaboración Municipal (E)

Artículo 25. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación (E)

Artículo 26. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno (E)

Artículo 27. Inspección Técnica (E)

Artículo 28. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural (E)

Artículo 29. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles (E)

Artículo 30. Contenido del Deber de Conservación de Solares (E)

Artículo 31. Destino Provisional de los Solares (E)

SECCIÓN SEGUNDA. LA DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 32. El Régimen General de la Ruina (E)

Artículo 33. El Procedimiento General de para la Declaración de la Ruina (E)

Artículo 34. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos (E)

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

CAPÍTULO I. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 35. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo (E)

Artículo 36. Planeamiento a iniciativa particular (E)

SECCIÓN SEGUNDA. PLANES DE SECTORIZACIÓN

Artículo 37. El objeto de los Planes de sectorización (E)

Artículo 38. Determinaciones de los Planes de sectorización (E)

- SECCIÓN TERCERA. EL PLANEAMIENTO PARCIAL
Artículo 39. El objeto de los Plan Parciales de Ordenación (E)
Artículo 40. Determinaciones de los Planes Parciales (E)
- SECCIÓN CUARTA. LOS ESTUDIOS DE DETALLE
Artículo 41. El objeto de los Estudios de Detalle (E)
Artículo 42. Los límites y facultades de los Estudios de Detalle (E)
- CAPÍTULO II. LA GESTIÓN URBANÍSTICA
- SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 43. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio (E)
Artículo 44. Los distintos tipos de aprovechamiento urbanístico (E)
- SECCIÓN SEGUNDA. LA GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
Artículo 45. Las Unidades de Ejecución (P)
Artículo 46. Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución (P)
Artículo 47. Determinación de los sistemas de actuación (P)
Artículo 48. Criterios para la determinación de sistemas de actuación (P)
Artículo 49. Particularidades del sistema de compensación (P)
Artículo 50. Los Proyectos de Reparcelación (P)
Artículo 51. Gastos de urbanización (P)
Artículo 52. Gastos adicionales en suelo urbanizable (P)
- CAPÍTULO III. LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO
- SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 53. Clases de proyectos (P)
Artículo 54. Condiciones generales de los proyectos técnicos (P)
- SECCIÓN SEGUNDA. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Artículo 55. Definición, clases y características generales (P)
Artículo 56. Contenido de los proyectos de urbanización (P)
- SECCIÓN TERCERA. PROYECTO DE EDIFICACIÓN
Artículo 57. Definición y clases (P)
Artículo 58. Condiciones comunes (P)
Artículo 59. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes (P)
Artículo 60. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación (P)
Artículo 61. Documentación específica de los proyectos de demolición (P)
- SECCIÓN CUARTA. PROYECTO DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
Artículo 62. Definición y clases (P)
Artículo 63. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas (P)
Artículo 64. Definición y clases (P)
Artículo 65. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones (P)
- SECCIÓN QUINTA. PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE USOS
Artículo 66. Definición (E)
Artículo 67. Condiciones de los proyectos de modificación de uso (E)
- TÍTULO III. INSTRUMENTO DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA
- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 68. Instrumentos de política de suelo y vivienda (E)
Artículo 69. El Patrimonio Municipal del Suelo (E)
Artículo 70. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo (E)
Artículo 71. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo (E)
Artículo 72. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto (E)
Artículo 73. Zona preferente para la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Público de Suelo (E)

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 74. Sobre el carácter de las determinaciones (E)

TÍTULO IV. NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 75. Usos Globales (E)

Artículo 76. Usos Pormenorizados (E)

Artículo 77. Uso agrícola (E)

Artículo 78. Uso ganadero (E)

Artículo 79. Uso forestal (E)

Artículo 80. Uso Residencial (E)

Artículo 81. Uso Industrial (E)

Artículo 82. Uso Terciario (E)

Artículo 83. Sistemas Locales y Sistemas Generales (E)

Artículo 84. Cuadro Resumen de Usos (E)

CAPÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 85. Publicidad de los documentos (P)

Artículo 86. Información escrita. Cédula urbanística (P)

Artículo 87. Competencias (P)

Artículo 88. Intervención municipal (P)

Artículo 89. Licencias y autorizaciones (P)

Artículo 90. Procedimiento (P)

Artículo 91. Caducidad y prórroga de las licencias (P)

Artículo 92. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano (P)

Artículo 93. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en Edificios Catalogados o incluidos en Áreas de Interés Ambiental (P)

Artículo 94. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Catálogo (P)

Artículo 95. Requisitos generales para la concesión de licencias en suelo no urbanizable (P)

Artículo 96. Tramitación a seguir en las construcciones permitidas en suelo no urbanizable (P)

Artículo 97. Mantenimiento y conservación (P)

Artículo 98. Inspección urbanística (P)

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN I. ALCANCE Y CONTENIDO

Artículo 99. Alcance y contenido (E)

SECCIÓN II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 100. Control de los vertidos líquidos (P)

Artículo 101. Control de los residuos sólidos urbanos (P)

Artículo 102. Control de residuos tóxicos y peligrosos que puedan generar las actividades industriales (P)

Artículo 103. Control de la ocupación, contaminación y alteración de la estabilidad del suelo (P)

Artículo 104. Control de impacto sobre el medio biótico (P)

Artículo 105. Control de impacto sobre la salud (P)

Artículo 106. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras (P)

SECCIÓN III. NORMAS DE PROTECCIÓN. DE LA ESCENA URBANA

Artículo 107. Protección del perfil del núcleo urbano (P)

Artículo 108. Protección de visualizaciones (P)

Artículo 109. Protección del espacio libre privado (P)

SECCIÓN IV. NORMAS DE PROTECCIÓN. SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE

Artículo 110. Suelo afectado por la protección del ferrocarril (E)

Artículo 111. Suelo afectado por la protección de carreteras (E)

Artículo 112. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica (E)

Artículo 113. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos (E)

Artículo 114. Suelo afectado por Medio ambiente (E)

Artículo 115. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas (E)

SECCIÓN V. NORMAS DE PROTECCIÓN. ARQUEOLÓGICA

Artículo 116. Objeto y ámbito de aplicación (P)

Artículo 117. Definición (P)

Artículo 118. Normas de Cautela Arqueológica (P)

Artículo 119. Autorizaciones de Intervenciones Arqueológicas (P)

B_NORMAS PARTICULARES**TÍTULO I. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 120. Definición (E)

Artículo 121. Clasificación y calificación (E)

Artículo 122. Limitaciones en el suelo no urbanizable (E)

Artículo 123. Régimen del suelo no urbanizable según el P.O.R.N. (E)

Artículo 124. Parcelaciones (E)

Artículo 125. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo (E)

Artículo 126. Concepto de núcleo de población (E)

Artículo 127. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población (E)

Artículo 128. Medidas para impedir la formación de núcleos de población (E)

Artículo 129. Ejecución de la Norma en el Suelo No Urbanizable (E)

Artículo 130. El Plan de Ordenación (E)

Artículo 131. Zona de Reserva. Zona A (E)

CAPÍTULO II. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN. DEL MEDIO FÍSICO

Artículo 132. Aplicación del P.E.P.M.F. (E)

Artículo 133. Actividades prohibidas y usos compatibles (E)

Artículo 134. Ley de Patrimonio Histórico (E)

Artículo 135. Caracterización (E)

Artículo 136. Normas de carácter general (E)

Artículo 137. Yacimientos arqueológicos catalogados (E)

Artículo 138. Actividades en los yacimientos delimitados (E)

Artículo 139. Vías Pecuarias. Marco Jurídico. Definición. Tipos (E)

Artículo 140. Vías Pecuarias existentes en Jabugo (E)

Artículo 141. Clasificación del Suelo de Vías Pecuarias (E)

CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 142. Zona definida por el P.O.R.N. de Regulación Especial. Zona B (E)

Artículo 143. Zona definida por el P.O.R.N. de Regulación Común. Zona C (E)

Artículo 144. Determinaciones sobre los ruidos agrícolas (P)

Artículo 145. Perímetros de protección de acuíferos (P)

Artículo 146. Caminos rurales y vías paisajísticas (P)

CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN I. DETERMINACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

Artículo 147. Construcciones y usos del suelo (E)

Artículo 148. Condiciones generales de los usos (E)

Artículo 149. Condiciones generales de la edificación (P)

Artículo 150. Edificaciones fuera de ordenación y régimen de asimilado a fuera de ordenación (E)

Artículo 151. Cierres de fincas (P)

Artículo 152. Determinaciones específicas según el tipo de construcción (E)

SECCIÓN II. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS

Artículo 153. Concepto (E)

Artículo 154. Condiciones particulares de la edificación (E)

SECCIÓN III. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Artículo 155. Concepto (E)

Artículo 156. Condiciones particulares de la edificación (E)

SECCIÓN IV. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICO O INTERÉS SOCIAL

Artículo 157. Concepto (E)

Artículo 158. Tramitación de las actuaciones de Interés Público (E)

Artículo 159. Condiciones particulares de la edificación (E)

SECCIÓN V. VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS

Artículo 160. Concepto

Artículo 161. Condiciones particulares de la edificación

SECCIÓN VI. RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Artículo 162. Cuadro Resumen: Regulación de Usos (E)

TÍTULO II. NORMAS PARA SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 163. Ámbito de Aplicación (E)

SECCIÓN II. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN URBANA

Artículo 164. Desarrollo de la Ordenación (E)

Artículo 165. Edificaciones Existentes (E)

Artículo 166. Nuevas Edificaciones (P)

Artículo 167. Nuevas Parcelaciones (P)

Artículo 168. Parcela Mínima Edificable (P)

SECCIÓN III. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ZONIFICACIÓN

Artículo 169. Usos Globales Permitidos (E)

Artículo 170. Áreas y Edificaciones de Usos Mixtos (E)

SECCIÓN IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN

Artículo 171. Proyecto de Urbanización (P)

Artículo 172. Proyecto de Obras (P)

Artículo 173. Supresión de Barreras Físicas (P)

Artículo 174. Conservación del trazado y características del viario (P)

Artículo 175. Nuevos Viales (P)

Artículo 176. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios (P)

Artículo 177. Alcantarillado (P)

Artículo 178. Abastecimiento de Agua y Riego (P)

Artículo 179. Suministro de Energía Eléctrica (P)

Artículo 180. Alumbrado Público (P)

Artículo 181. Red de Telefonía y Telecomunicaciones (P)

Artículo 182. Conservación de los espacios libres (P)

Artículo 183. Jardinería, Arbolado y Vegetación (P)

Artículo 184. Mobiliario Urbano (P)

Artículo 185. Rótulos y Comercios (P)

Artículo 186. Señalización (P)

Artículo 187. Cerramientos de solares (P)

Artículo 188. Servidumbres urbanas (P)

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS DISTINTAS ZONAS. USOS Y TIPOLOGÍAS

SECCIÓN I. ZONAS DE ORDENANZAS SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA

Artículo 189. Zonas de Ordenanzas (P)

SECCIÓN II. NORMAS GENÉRICAS APLICABLES A VARIAS ZONAS

Artículo 190. Grado de Prevalencia (P)

Artículo 191. Composición y Estética de la Edificación (P)

Artículo 192. Sobre el Uso Sistemas de Espacios Ubres de uso y Dominio Público (P)

Artículo 193. Sobre el Uso Docente y Social (P)

Artículo 194. Sobre el Uso Residencial: Condiciones higiénicas (P)

Artículo 195. Zonas inundables (P)

TÍTULO III. NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

Artículo 196. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (E)

Artículo 197. División de los Sectores del Suelo Urbanizable (E)

Artículo 198. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores (E)

Artículo 199. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado (E)

Artículo 200. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (E)

Artículo 201. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (E)

Artículo 202. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (E)

Artículo 203. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (E)

Artículo 204. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (E)

Artículo 205. Zonas inundables (E)

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 206. Definición (E)

Artículo 207. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización (E)

Artículo 208. Limitaciones (E)

Artículo 209. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo (E)

Artículo 210. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado (E)

Artículo 211. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado (E)

00292955

A. NORMAS GENERALES**CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 1. Naturaleza jurídica.**

El documento del que forman parte estas Normas de Ordenación Urbanística (PGOU), se redacta según lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El Plan General de Ordenación Urbanística afecta a todo el término municipal de Jabugo.

Artículo 3. Vigencia y circunstancias de Revisión. Modificación.**1. Vigencia.**

El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

2. Revisión.

Con independencia de su vigencia indefinida, se deberá contrastar la oportunidad de revisar El Plan General de Ordenación Urbanística en los siguientes supuestos y circunstancias:

- a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de su aprobación definitiva.
- b) Si se aprobase un Plan Urbanístico de rango superior y así lo disponga o haga necesario.
- c) Si las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres establecidas en el PGOU llegaran a resultar insuficientes, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del PGOU en cuanto a programa de suelo con destino a viviendas o industrias.
- e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente la ordenación estructural del PGOU respecto a la clasificación o calificación del suelo.
- f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a la ordenación estructural del PGOU, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbanístico determinados en el Plan.

3. Modificación.

Se considera modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el punto anterior, y en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PGOU por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

No se considera modificación del Plan General los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otras Normas de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio. Procederá la modificación del Plan General cuando se de alguno de los hechos siguientes:

- a) Reclassificación puntual de suelos.
- b) Modificación en la calificación del suelo que no sea de carácter general.
- c) Cambios de detalle de alineaciones.

La modificación seguirá idéntico trámite que el de las limitaciones que se contienen en el artículo 161 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 4. Legislación aplicable.

- La Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- 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.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en su defecto por el Real Decreto 3288/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 210/2003, de 15 de julio, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.
- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva.
- Asimismo cualquier disposición normativa o reglamentaria que sea aplicable de conformidad con la legislación vigente.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en su redacción dada por el Decreto 379/2009, de 1 de diciembre (RAA).

Artículo 5. Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con el Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística sustituye al planeamiento vigente con anterioridad, ya sea incorporando sus determinaciones, o bien modificándolas.
2. Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones del PGOU, pero realizados de acuerdo con las especificaciones del Plan vigente en su momento y de la licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:
 - a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
 - b) En los demás supuestos de disconformidad se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 6. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Jabugo está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de distinto rango:

- 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.

- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva.

- Decreto 210/2003, de 15 de julio, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

- Orden de 25 de junio de 1985, por la que se acuerda la entrada en vigor de las normas subsidiarias municipales y complementarias en suelo no urbanizable de la provincia de Huelva, publicadas en el BOJA de 20 de agosto de 1985. Estas Normas en los municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo urbano con ordenanzas, tienen carácter subsidiario en el Suelo No Urbanizable. En los municipios que se doten de cualquier otro instrumento de planeamiento, las citadas normas provinciales pasan a tener un carácter complementario en suelo no urbanizable.

Artículo 7. Contenido Documental y Normas de Interpretación.

7.1. Documentación.

1. Toda la documentación del Plan General integra 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

2. Los documentos del presente Plan tienen el siguiente contenido:

- La Memoria Informativa es un documento de carácter analítico, soporte de las determinaciones del Plan y grafiado mediante Planos de Información.

- La Memoria de Ordenación contiene los objetivos y criterios del Plan y justifica sus determinaciones.

- Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos del Plan General, complementándose en sus determinaciones.

- El Catálogo de Protección es el documento que recoge las determinaciones para conservar o mejorar los bienes declarados de interés cultural.

3. 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. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

7.2. Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Jabugo sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y 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, los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

b) En supuestos de contradicción entre documentación planimetría 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 planimetría.

c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del 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, tendrá prevalencia, 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 4% 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 aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran 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 éste 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. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que 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 y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

g) El Ayuntamiento, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

7.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

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

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

00292955

5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, 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.

- 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.

- Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

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

a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad.

6. 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.

7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

7.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal de Jabugo que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

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: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece.

El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

- En la clase de suelo urbano:

- a) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 45.2.B). Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- b) Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

- En la clase de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

- b) Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

- c) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

- En la clase de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.

C. El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable, en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

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

K. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre.

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

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

7.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle 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, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

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 urbano no consolidado, 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 detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de 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.

7.6. 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. Conforme a este carácter de recomendación, 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 éstos 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 se 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.

Artículo 8. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

1. Son declaradas fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones siguientes:

a) Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.

b) Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por este.

c) Los erigidos en contra del planeamiento respecto de los que se haya producido la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. A tales efectos, la carga de la prueba de la prescripción recae sobre el propietario de los inmuebles.

2. A los efectos de la aplicación del régimen de fuera de ordenación serán consideradas las siguientes dos situaciones que podrán concurrir en una misma instalación o edificación:

a) Fuera de Ordenación sustantivo: Son calificados como tales aquellos edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento por exceder las alturas, volúmenes o edificabilidades permitidos por el plan, por estar destinados a usos que éste no admite, o por ocupar terrenos destinados por éste a usos dotacionales públicos.

b) Fuera de Ordenación adjetivo: Son calificados como tales aquellos elementos o circunstancias de las edificaciones e instalaciones disconformes con las determinaciones del planeamiento de orden estético, higiénico, de seguridad o a elementos añadidos tales como marquesinas, elementos publicitarios, celosías, colores y materiales inadecuados, etc.

3. Como regla general, en las edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo sólo se podrán autorizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Excepcionalmente, y solo respecto de edificaciones e instalaciones enclavadas en solares, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación que no supongan un incremento de volumen, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que las mismas, no estén comprendidas en áreas de reforma sistemáticas y la circunstancia de fuera de ordenación no afectase a más del 50% del volumen de la edificación o instalación o tuviese su origen en la inadecuación a usos globales.

Las licencias que se otorguen autorizando la ejecución de obras de consolidación en edificaciones fuera de ordenación dejarán constancia del deber de los propietarios de terrenos de poner en conocimiento de los nuevos adquirentes.

4. En las edificaciones e instalaciones que contengan únicamente elementos o circunstancias en situación de fuera de ordenación adjetivo, podrán autorizarse obras como si de edificaciones e instalaciones ajustadas al planeamiento se tratase.

5. Los usos y actividades que de modo lícito viniesen desarrollándose en edificaciones e instalaciones que resultasen disconformes con el planeamiento, podrán seguirse desarrollando en modo lícito, quedando sometidas al régimen general.

6. En las edificaciones e instalaciones en que concurran las circunstancias previstas sometidas al régimen de fuera de ordenación sustantivo, la autorización de cualquier obra exigirá la aprobación de la documentación técnica, redactada por técnico competente y visada por el correspondiente Colegio Profesional, necesaria para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones e instalaciones, sin que proceda la autorización de la ocupación o utilización de las mismas sin la previa aprobación de la referida documentación técnica. La referida documentación será tramitada aplicando analógicamente las reglas dispuestas para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

7. Toda obra que se autorice en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación exigirá la corrección, con cargo al propietario, de los elementos o circunstancias en situación de fuera de ordenación adjetiva que en su caso concurran.

CAPÍTULO II

Terminología de conceptos

Artículo 9. Definiciones.

Para la correcta comprensión de los términos, se establecen a continuación las definiciones oportunas que se han ordenado alfabéticamente.

- Agregación de Parcelas: Unión de dos o más parcelas del plano catastral en una sola.

- Alineación: Líneas establecidas por los planos que limitan las zonas edificables de las no edificadas o edificables.
- Alineación Actual: Son linderos de las fincas con los espacios viales rodados o peatonales existentes.
- Alineación Oficial: Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento, entre la parcela y la vía pública.
- Alineación Interior: Línea que delimita la edificación principal del espacio libre de parcela.
- Altura de la Edificación: Distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada alineación oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de forjados inclinados se tomará para la medición de la altura, la cara inferior del punto medio de cada forjado. En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior a diez (10) metros; en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá ésta en porciones iguales o inferiores a diez (10) metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.
- Altura Libre de Planta: Distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta y la cara inferior del revestimiento del techo de la misma.
- Altura de Planta: Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- Ancho de Calle: Distancia existente entre las dos alineaciones oficiales medida perpendicularmente al eje de la misma, en cada punto.
- Azotea transitable: Cubierta plana visitable.
- Cuerpo Saliente: Son cuerpos salientes aquellos espacios ocupables que sobresalen de la posición de la edificación o línea de fachada.
 - a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.
 - b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.
 - c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo en función de la anchura de la calle y de las condiciones de carácter estético.
 - d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. En caso de que se defina la edificación aislada alineada a calle, regirán las condiciones de fachada definidas en el apartado anterior.
 - Cerramiento: Elemento de división situado sobre los linderos de una parcela.
 - Conservación: Son obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.
 - Consolidación: Son obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.
 - Edificabilidad: Parámetro definido por el nº máximo de metros cuadrados de superficie edificable de la parcela.
 - Edificación Auxiliar: Espacio construido como soporte de actividad no fundamental del uso al que se destina la edificación principal.

- Edificación Principal: Espacio construido soporte de la actividad fundamental del uso al que se destina la edificación.

- Eje de Calle: Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

- Elementos Salientes: Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental, que se regulan en las condiciones estéticas de cada ámbito urbano.

Los Elementos Salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben.

Transitoriamente se equiparán a los Elementos Salientes fijos.

- Espacio Libre de Parcela: Superficie de parcela excluida de la edificación.

- Fachada: Lindero con un espacio público.

- Fondo Edificable: Distancia perpendicular a fachada hasta donde puede alcanzar la edificación principal.

- Lindes o Linderos: Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

- Manzana: Superficie de terreno, delimitado en todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores, esté o no edificado.

- Medianeras: Plano de la edificación común con una construcción colindante.

- Obra nueva: Incluye la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

- Ocupación: Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía.

- Parcela: Se define como tal aquella propiedad recogida en el Parcelario catastral del Ministerio de Hacienda, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y contrastable.

- Parcela Mínima Edificable: A todos los efectos se considera edificable la parcela catastral actual, es decir aquella que esté o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela mínima de nueva creación.

- Patio: Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro lo forman los paramentos interiores de los edificios.

- Planta: Espacio de la edificación delimitada entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Planta Baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

- Planta de Piso: Planta por encima de la planta baja.

- Planta Sótano: Planta por debajo de la planta baja.

- Proyecto de Obras: El Proyecto de Obras es aquél que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, al ámbito del Proyecto de Obras lo definen el propio Proyecto.

- Proyecto de Urbanización: El proyecto de Urbanización es un Proyecto de Obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No contendrán determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de la obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos según establece el artículo 98 de la LOUA.

- Rasante: Línea que señala el perfil de las vías públicas o de los terrenos.

- Remates: Ver «Elementos Salientes».

- Reestructuración de cubiertas: Son obras que afectan a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma.

- Reestructuración: Son obras que modifican el espacio interior del edificio.

- Reedificación: Son obras que afectan a la redistribución de los espacios características estructurales del edificio.

- Restauración: Son obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

- Retranqueo: Espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o entre los linderos de la parcela y la edificación.

- Segregación de Parcelas: División simultánea o sucesiva de una parcela en dos o más parcelas.

- Sector: Unidad de suelo para desarrollar mediante gestión de un Plan Parcial.

- Solar: Se definen como tales aquellas parcelas incluidas en el Suelo Urbano, que serán aptas para la edificación si reúnen los siguientes requisitos:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b) Suministro de Agua Potable y Energía eléctrica con capacidad suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señalados alineaciones y rasantes.

- Superficie Construida: La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

- Superficie Edificable: Superficie susceptible de ser edificada.

- Superficie Edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores o interiores de la construcción en cada planta.

- Terraza: Ver «Elementos Salientes».

- Tipo de Obras:

1. Consolidación: Son obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

2. Conservación: Son obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

3. Restauración: Son obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

4. Reforma: Son obras que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

5. Reestructuración de cubiertas: Son obras que afectan a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuada a los nuevos usos previstos.

6. Reestructuración: Son obras que modifican el espacio interior del edificio, modificando la tipología del edificio.

7. Obra nueva: Incluye la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, así como la realización de obras completas de nueva planta.

- Unidad Ejecución: Ámbito de Planeamiento delimitado para la consecución de la ordenación, en el que se equidistribuyen las cargas y beneficios.

- Uso: Es el destino y fin a que se dedican los terrenos sea cual sea su clasificación, así como el de las edificaciones que existen o se prevean en ellos.

- Zona: Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de su distribución en el suelo ordenado al que se aplica una ordenanza determinada.

Artículo 10. Interpretación.

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos o el grafismo contenido en el presente documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano competente.

TÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 11. Régimen general.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos; y en su virtud por lo recogido en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, con arreglo a la clasificación urbanística de los distintos tipos de suelo.

Artículo 12. Clasificación del suelo.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica y ordena el territorio del término municipal de Jabugo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

2. Constituyen el Suelo Urbano:

a) Los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación al estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

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

El suelo urbano en el municipio dispone de dos categorías:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

Todo ello según lo establecido en el art. 45 de la LOUA.

3. Constituye el Suelo Urbanizable las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por los terrenos que formen el o 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.

- Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan que se redacta, el cual delimita unos sectores y fija unas condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes planes parciales de ordenación.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado. Lo forman los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta clase de suelo tiene en cuenta las características naturales y

estructurales del municipio, así como su capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

4. Constituyen el Suelo no Urbanizable:

a) Aquellos terrenos que El Plan General de Ordenación Urbanística quiere preservar especialmente por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de sujeción a limitaciones o servidumbre para la protección del dominio público.

b) Aquellos terrenos que el Plan considera necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, según el P.O.R.N. y el P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche D210/2003).

Para el Suelo no urbanizable se fijan normas de protección.

Cabe distinguir dentro del Suelo no Urbanizable las siguientes categorías:

- De especial protección por legislación específica.
- De especial protección por planeamiento.

Todas las determinaciones establecidas en este apartado se adaptan al art. 46 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 13. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Son aquellos que quedan definidos en los artículos 48, 49, 50, 51 del Capítulo II del Título II de la LOUA.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre la rehabilitación urbana.

Artículo 14. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

Son recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los arts. 49, 50, 55 y 56 de la LOUA.

A) Derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos incluyen:

- El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

- El de ejecutar las obras de urbanización precisas.

En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son:

- El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

Si la Administración actuante no opta por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado anterior comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

- Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización

en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

- Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

- 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) Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos son:

- El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

- Los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 15. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

Son los recogidos en las disposiciones de este Plan y, en general, los definidos en el artículo 51 de la LOUA. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes con carácter general:

- Destinar el uso 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 la LOUA.

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

- 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.

A) Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

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

- Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

- 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.

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

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

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

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

B) Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

- 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.

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

- Si el suelo no tuviera la condición de solar, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar dicha condición, y edificarlos en el plazo si se haya establecido por el planeamiento y de conformidad por el mismo.

- El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 16. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Son recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en el artículo 50 de la LOUA. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

- El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

- Cualquiera que sea la categoría de SNU a la que estén adscritos, 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. 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.

- En las categorías de suelo no urbanizable que el Plan expresamente lo permita y que cuenten con las autorizaciones ambientales correspondientes y en el Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

- De manera específica, respecto al Hábitat Rural Diseminado de El Quejigo, este Plan establece para su desarrollo normativo la elaboración de un Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado de El Quejigo (PEHRD-EQ) donde se establecerán las condiciones de las edificaciones y la parcela mínima, así como la posibilidad de implantar nuevas

00292955

edificaciones-instalaciones de carácter dotacional y pequeñas ampliaciones vinculadas a la rehabilitación de edificaciones existentes exclusivamente para uso turístico.

Este Plan Especial tendrá en cuenta las siguientes directrices:

- Contendrá un estudio diagnóstico previo en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación y usos.

- Para mantener la calidad edificatoria y urbanística le será aplicable lo establecido mediante la Ordenanza R1- Residencial del núcleo inicial de Jabugo y Los Romeros.

- El acabado del viario se llevará a cabo mediante empedrado tradicional mixto con adoquín.

- En línea con lo establecido en el reciente Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico (para ámbitos urbanos), se podrá incrementar hasta un 15% la ocupación materializada en la finca, si y solo si, se trata de una actuación de rehabilitación de la edificación cuyo uso final sea el alojamiento turístico y hasta un 20% en el caso de establecimientos existentes que declaren con la actuación proyectada un aumento de categoría.

- En este Plan se analizará la viabilidad de dotar a esta aldea de un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales conjunto o, alternativamente, regulará la implantación de sistemas de depuración mediante soluciones autónomas con instalaciones independientes de bajo coste.

- En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 17. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Son recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en el artículo 51 de la LOUA.

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

- 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.

- El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 18. Deberes y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Los propietarios del suelo urbanizable tienen los derechos y deberes generales, que se regulan en los artículos 50 y 51 de la LOUA, según la categoría especificada.

- En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado solo se autorizará las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y de naturaleza provisional con material fácilmente desmontable y destinado a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin indemnización ninguna.

- En suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público y social.

- En suelo urbanizable ordenado el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico, es el resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas del noventa

por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, cediendo la superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines.

CAPÍTULO III

El deber de conservar y rehabilitar

Sección primera. Deberes generales de conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles

Artículo 19. 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 públicos.

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 y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 20. 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 reformas 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 presentes Normas.

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

Artículo 21. 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 del 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 en 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, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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 desechos, basura o desperdicios.

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

Artículo 22. El deber de rehabilitación.

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

a) Los edificios incluidos en los diversos Catálogos 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.

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 éstas 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 obligado a soportar siempre que se acordase el 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, podrá 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) La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 23. 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.

3. En línea con lo establecido en el Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, por el que se disponen medidas de incentivos para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico en el núcleo de Los Romeros se podrá incrementar hasta un 15% la ocupación materializada en la finca, si y solo si, se trata de una actuación de rehabilitación de la edificación cuyo uso final sea el alojamiento turístico y hasta un 20% en el caso de establecimientos existentes que declaren con la actuación proyectada un aumento de categoría.

Artículo 24. 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, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la 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 25. 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 de 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 podrán 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 26. 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 27. Inspección técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos.

Artículo 28. 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 13/1985, de 25 de junio, o inscritos en el Catálogo General del 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 1/1991, de 3 de julio, 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 29. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles catalogados.

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 costa 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 deberán 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 orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. 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.

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, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.

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.

Artículo 30. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

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

- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
- 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.
- 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 31. 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) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

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 albero compactado.

2. 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.

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

4. 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 segunda. La declaración de ruina**Artículo 32. 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 superior 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:

- 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.

- 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.
- 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, a 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 33. 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 conforme 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 éste, 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 adoptados 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 orden 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 precautorias, 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 visita 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 precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas 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 de 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) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

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 incoación 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 34. 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:

- 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.

- 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.

- Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

- 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.

- 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.

- De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras 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.

- 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, en los edificios catalogados con el grado A y B, o en los elementos protegidos de los edificios catalogados con los niveles C y D, será preciso la previa declaración firme de ruina, que habrá de incluir además el de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.

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

- En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a 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 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991, de 3 de junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida 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 ésta 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 acreditase el incumplimiento de estas obligaciones, se aplicará la resultante de las condiciones generales de la edificación en el supuesto de que de éstas 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.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

El planeamiento urbanístico de desarrollo

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 35. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

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

2. El Plan General determina con relación a sectores de suelo urbanizable sectorizado y áreas de reforma no ordenadas la iniciativa en la redacción del planeamiento.

En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

3. El planeamiento de desarrollo a redactar a iniciativa municipal, podrá serlo bien directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Jabugo, bien mediante los organismos o empresas urbanísticas dependientes de este competente para ello.

4. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Jabugo, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y sumándose a los objetivos y directrices que se establecen en el presente plan, podrá acordar aquellos criterios de oportunidad que se hagan necesarios para el mejor logro de sus objetivos y la mejor satisfacción del bien común.

5. A cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, habrá de acompañarse un ejemplar del mismo en soporte informático.

Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

00292955

Artículo 36. Planeamiento a iniciativa particular.

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 las siguientes:

1. Estudio de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, desde una perspectiva tanto registral como catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3. 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.

4. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento de Jabugo en orden a:

a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Jabugo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la venta de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del instrumento equidistributivo. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, así como de dar traslado de copia de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Jabugo.

d) En su caso, compromisos, que excediendo los generales dispuestos por la legislación urbanística y el presente plan, en su caso se asuman con relación a la construcción, ejecución o financiación de edificaciones instalaciones e infraestructuras destinadas a dotaciones comunitarias, obtención de terrenos dotacionales o urbanización de estos.

5. Medios económicos de toda índole 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, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 7% 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. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 13.2.^a LOUA cuando se actúe por compensación.

6. Compromisos a asumir por el promotor con relación a los futuros propietarios de solares o edificaciones dejando expresa constancia entre los que se asuman, con transcripción literal íntegra del artículo 19 TRLS, de que el nuevo adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

Sección segunda. Planes de sectorización

Artículo 37. El objeto de los Planes de sectorización.

1. Los planes de sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá por objeto:

a) La ordenación global de la totalidad o parte de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, con grado de detalle suficiente para la redacción de Planes Parciales.

b) La ordenación detallada de tales terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva.

2. Los Planes de sectorización únicamente podrán ser redactados a iniciativa pública o en su caso, en virtud de concurso.

3. La aprobación de Planes de sectorización exigirá motivar la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado para atender las necesidades del municipio, generalmente, por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

Artículo 38. Determinaciones de los Planes de sectorización.

1. Además de las determinaciones propias de estos conforme a la normativa de aplicación, y como complemento y desarrollo de esta, habrá Planes de sectorización que no procedan a establecer una ordenación ejecutiva de contener las siguientes:

a) Motivación, en consonancia con la previsión del apartado 2 del artículo anterior, de la necesidad o conveniencia de incorporar el suelo urbanizable no programado al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Delimitación de toda o parte de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio.

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

d) 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.

e) Determinación, de los sistemas generales, o porciones de estos, adscritos a los distintos sectores para su obtención, así como previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales no individualizables respecto de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisos.

f) Determinación respecto de cada sector, de los usos y tipologías admisibles, el aprovechamiento objetivo que se corresponde con cada uno de estos y el aprovechamiento total del sector.

g) Previsión, con carácter vinculante, de las reservas mínimas de dotaciones locales, con determinación de aquellas que necesariamente habrán de ser públicas.

h) Tratándose de actuaciones en que el uso característico sea el residencial, las previsiones de terrenos y aprovechamientos destinados a viviendas sometidas a regímenes de protección pública conforme al art. 10.1 LOUA.

i) Determinación con carácter vinculante de los objetivos a lograr por el planeamiento parcial.

j) Programa temporizado de aprobación y ejecución del planeamiento parcial.

2. En los supuestos en que el plan de sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que el planeamiento 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.

Sección tercera. El planeamiento parcial

Artículo 39. El objeto de los Planes Parciales de Ordenación.

1. El objeto de los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del presente Plan será, la ordenación detallada e integral de cada uno de los sectores delimitados bien por el presente plan, bien por planes de sectorización. La aprobación de Planes Parciales será preceptiva cuando desarrollen determinaciones del presente plan, por no proceder el mismo a establecer respecto del suelo urbanizable sectorizado una ordenación pormenorizada y directamente ejecutiva.

2. Los Planes Parciales, conforme al principio de jerarquía del planeamiento, habrán de someterse en todo caso a las determinaciones que, con carácter imperativo, establece el presente plan, a aquellas que de modo individualizado respecto de cada sector de suelo urbanizable sectorizado se establecen en las distintas fichas de planeamiento, así como en su caso a las determinaciones de los Planes de sectorización que se aprueben. Las determinaciones no establecidas como de preceptiva observancia, podrán ser alteradas mediante la aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 40. Determinaciones de los Planes Parciales.

Además, y como complemento, de las determinaciones propias de los Planes Parciales conforme a la normativa de aplicación, habrán estos de contener las siguientes:

1. Reservas para dotaciones públicas en la cuantía necesaria para las necesidades colectivas, ello en observancia del carácter público o privado que el Plan asigna a las mismas y de los mínimos dispuestos por este para cada sector.

2. Trazado y características de los viales e infraestructuras que, teniendo el carácter de dotaciones locales, conecten con las redes generales de la ciudad a la actuación, de conformidad con las determinaciones del presente Plan.

3. Las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores a la actuación en adecuación a las exigencias del sector y de beneficiar varios, la parte proporcional que a cada cual corresponde de conformidad con las determinaciones del presente plan. La Financiación de tales gastos habrá de ser contemplada en el estudio económico financiero del Plan.

4. Los centros de transformación de energía eléctrica habrán de quedar en todo caso integrados en la edificación.

5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que resulten de la subzonificación que dispongan, con referencia al uso y tipología característicos, respetando la ponderación dispuesta por el presente Plan.

6. Delimitación de una o varias Unidades de Ejecución con determinación motivada de los correspondientes sistemas de actuación, todo ello en observancia de los criterios establecidos al efecto por el presente plan. De delimitarse más de una Unidad de Ejecución, el Plan Parcial habrá de observar las siguientes reglas:

a) Deberá distribuir entre estas los sistemas generales adscritos al sector de modo proporcional a sus respectivos aprovechamientos objetivos, ello salvo que por razones de prioridades en la obtención de dichos sistemas o de terrenos a incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo resultare conveniente distribuirlos en modo distinto.

b) En igual modo habrá de actuarse con relación a los conceptos integrantes de los gastos de urbanización que resulten comunes a las distintas Unidades de Ejecución.

Sección cuarta. Los estudios de Detalle

Artículo 41. El objeto de los Estudios de Detalle.

1. En desarrollo del Plan General cuando este contenga la ordenación detallada, de Planes Parciales de ordenación y de los planes especiales que se aprueben en suelo urbano podrán formularse Estudios de Detalle con el objeto de, dentro de los límites de las determinaciones propias de estos, desarrollar un desarrollo interpretativo y complemento del plan cuya ordenación culminan. En ningún caso el desarrollo de tales funciones podrá generar resultados contrarios a los objetivos y fines del presente Plan.

2. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos dispuestos por el presente plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquellos cuando el Excmo. Ayuntamiento de Jabugo así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

3. En aquellos supuestos en que se imponga redactar Estudios de Detalle, la aprobación de estos constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

Artículo 42. Los límites y facultades de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle, por remisión del presente Plan y de la que en su caso haga el planeamiento que desarrollen podrán desplegar, siempre de modo motivado, las funciones señaladas en el artículo anterior, sometidos a las siguientes restricciones:

a) En su labor de reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes, en ningún caso podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viales públicos, la sección de estos últimos, el espíritu del diseño urbano o la concepción de la integración en la trama urbana de los terrenos. El reajuste de alineaciones y rasantes habrá de estar dirigido al mejor logro de los fines y objetivos del planeamiento y sometido a criterios municipales de oportunidad.

b) En su función de ordenación de volúmenes no podrán en ningún caso incrementar las alturas volúmenes o edificabilidades máximas dispuestas por el planeamiento que desarrollen, tampoco podrán incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

c) En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

CAPÍTULO SEGUNDO

La gestión urbanística

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 43. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de 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 44. Los distintos tipos de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico define el contenido lucrativo del derecho de propiedad inmobiliario en función del uso a que es susceptible de destinarse una determinada porción de terreno, la intensidad de uso que esta admite y la tipología edificatoria a que es susceptible de ser destinado.

1. Aprovechamientos urbanísticos específicos y homogeneizados. La razón de su distinción es la necesidad de expresar los distintos usos y tipologías concretas, susceptible de materializarse en unos terrenos, en un uso distinto y común en el ámbito territorial superior que constituyen las áreas de reparto al objeto de que aquellos sean susceptibles de comparación para el desarrollo de operaciones equidistributivas.

a) Los aprovechamientos urbanísticos específicos definen la intensidad edificatoria de unos terrenos expresado ello en el uso y tipología concreto susceptible de materializarse en estos.

b) Los aprovechamientos urbanísticos homogeneizados o ponderados son aquellos que lo expresan en el uso característico y predominante de un área de reparto al objeto de desarrollar operaciones equidistributivas.

c) La conversión de un tipo de aprovechamiento en el otro, exige la aplicación del correspondiente coeficiente homogenizador o de ponderación.

2. Aprovechamientos objetivos o subjetivos. Ambos conceptos distinguen entre el aprovechamiento que es susceptible de ser materializado sobre unos terrenos y aquel a que tienen derecho sus propietarios.

a) El aprovechamiento objetivo, real, o permitido por el plan, es aquel, expresado bien de modo específico, bien homogeneizadamente, susceptible de materializarse sobre unos terrenos.

b) El aprovechamiento subjetivo define los derechos que podrán patrimonializar los propietarios de los terrenos previo cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

3. Aprovechamientos urbanísticos expresados en términos unitarios y absolutos. Tanto los aprovechamientos objetivos como subjetivos, y con independencia de que estos sean específicos u homogeneizados, son susceptibles de expresarse tanto en términos absolutos como en términos unitarios.

a) Los aprovechamientos urbanísticos absolutos son expresados en metros cuadrados construibles, o de techo, susceptibles de materializarse o patrimonializarse en unos terrenos concretos.

b) Los aprovechamientos urbanísticos unitarios se expresan en metros cuadrados construibles o de techo por cada metro cuadrado de suelo, y son el resultado de referir los aprovechamientos absolutos al terreno de que se trate.

c) En los supuestos de que por mediciones más detalladas resulten superficies distintas a las previstas por el presente plan, prevalecerán los aprovechamientos expresados en términos unitarios, de modo que si estas fuesen inferiores se verán reducidos los excesos de aprovechamiento titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Jabugo, y si fuesen superiores, incrementarían tales excesos.

4. Régimen del subsuelo:

a) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elementos intrínsecos 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.

b) 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.

c) Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros o a instalaciones técnicas, equipamientos y servicios.

Sección segunda. La gestión de ejecución del planeamiento

Artículo 45. Las Unidades de Ejecución.

Con relación a la delimitación de Unidades de Ejecución, el presente Plan sigue los siguientes criterios:

1. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización tanto ordenado, como remitido a Estudio de Detalle pueden concurrir dos circunstancias diferenciadas:

a) Que las mismas queden delimitadas desde el propio planeamiento general, previendo los correspondientes sistemas de actuación conforme al cual habrán de desarrollarse las mismas.

b) Que el planeamiento general no delimite Unidades de Ejecución dejando ello al procedimiento dispuesto por los arts. 106 LOUA y 38 RGU, en cuyo caso al delimitar la

unidad de ejecución habrá de procederse a establecer el correspondiente sistema de actuación.

c) Tanto en el supuesto previsto en el apartado a) anterior, como en el previsto en el apartado b), las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.

2. En suelo urbanizable y suelo urbano no ordenado, remitido a Planes Especiales de Reforma Interior, las Unidades de Ejecución, habrán de delimitarse necesariamente desde el propio planeamiento ejecutivo o preciso que se redacte, el cual habrá de determinar motivadamente respecto de cada una de ellas el sistema de actuación por el que se desarrollarán.

Artículo 46. Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

a) Las Unidades de Ejecución habrán de ser en todo caso viables económica y técnicamente permitiendo la equidistribución de beneficios y cargas.

b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c) Como regla general, los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, si bien excepcional y motivadamente podrán articularse por el planeamiento mecanismos para equilibrar las distintas Unidades de Ejecución tales como distribuir en el modo no proporcional los gastos de urbanización comunes o el ingreso en la Tesorería Municipal de las cantidades necesarias para proceder a las compensaciones dispuestas por el art. 105 LOUA.

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Artículo 47. Determinación de los sistemas de actuación.

1. Los sistemas de actuación habrán de establecerse, de modo motivado, en el mismo acto o instrumento de planeamiento en el que se proceda a delimitar las Unidades de Ejecución, de modo que no podrá existir unidad de ejecución sin sistema de actuación ni sistema de actuación sin unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior los sistemas de actuación serán susceptibles de modificarse conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

3. En aquellos supuestos en que el presente plan establece como sistemas de actuación para el desarrollo de unidades de ejecución 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 a los efectos de que opten por abonar los gastos en metálico o mediante la aportación de parte de sus derechos en la reparcelación.

Artículo 48. Criterios para la determinación de sistemas de actuación.

1. Las Unidades de Ejecución serán desarrolladas conforme a los sistemas de actuación que el Excmo. Ayuntamiento de Jabugo determine, de modo motivado, en cada caso. A tales efectos se consideran las siguientes circunstancias:

- a) Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
 - b) La mayor incidencia que en la satisfacción de intereses generales conlleve la actuación.
 - c) Los sistemas generales adscritos a las Unidades de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
 - d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
 - e) Las condiciones socioeconómicas de los titulares de suelo.
 - f) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo.
2. Son circunstancias que favorecen la opción por sistemas de actuación pública las dispuestos en los apartados a) a d) anteriores, las señaladas en los restantes apartados habrán de ser ponderadas adecuadamente en cada supuesto concreto.

Artículo 49. Particularidades del sistema de compensación.

1. En los Estatutos de las Juntas de Compensación que se eleven para su aprobación, con independencia de la iniciativa pública o privada del planeamiento que se ejecute, habrá de dejarse constancia de las circunstancias que con relación a la enajenación de terrenos, publicidad respecto de la misma, y deber de traslado de copia de títulos de transmisión dispone el artículo 19 TRLS y el art. 167 RPU.
2. La aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación exigirá la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de que se trate.
3. La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación exigirá la previa inscripción en el Registro de la propiedad de la nota de iniciación del procedimiento equidistributivo conforme a la previsión del art. 5.1 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 50. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Estos habrán de tratar como fincas iniciales, además de aquellas fincas comprendidas en la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la mismas, ello como si de unidades de ejecución discontinuas se tratase.
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 aprobación podrá ser rechazada, por razones de oportunidad en aquellos supuestos en que estos determinen como terrenos lucrativos de cesión obligatoria en que materializarse el aprovechamiento urbanístico titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Jabugo, en lugares o con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.
4. Entre las fincas lucrativas resultantes que sean adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Jabugo habrá de distinguir entre aquellas que tienen traen causa de las obligaciones de legales de cesión de suelo y aquellas que la traen de terrenos titularidad del Ayuntamiento, las primeras serán inscritas en todo caso, en pleno dominio y libre de cargas.
5. 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 51. Gastos de urbanización.

1. Los gastos a financiar por 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 vialidad, 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 gastos necesarios para la integra urbanización de los sistemas generales que queden adscritos a cada Unidad de Ejecución.

c) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones que estén al servicio de la actuación, en función del régimen estatutario dispuesto para las distintas clases de suelo.

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

e) 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.

f) Los gastos administrativos y de gestión tales como notificaciones, publicaciones, tramitación administrativa, etc.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando estén al servicio de más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre estas. En aquellos supuestos de los referidos gastos comunes sean el resultado de propuestas contenidas en planeamiento redactado a iniciativa particular o de proyectos de modificación de unidades de ejecución redactados a iniciativa particular, habrá de ser el promotor de los mismos quien soporte los gastos comunes con derecho a reintegrarse de los mismos cuando se desarrolle la otra Unidad de Ejecución.

Artículo 52. Gastos adicionales en suelo urbanizable.

Sumándose a los gastos indicados en el artículo anterior, aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento parcial habrán de costear las obras necesarias de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores a la actuación que resulten necesarias para que esta quede plenamente integrado en la malla urbana, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

CAPÍTULO CUARTO

La ejecución material del planeamiento

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 53. Clases de proyectos.

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

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De modificación del uso.

Artículo 54. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal de intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalment e en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas Municipales de aplicación y en la normativa aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Sección segunda. Proyecto de urbanización

Artículo 55. Definición, clases y características generales.

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

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

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- c) Pavimentación de viario.
- d) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- g) Redes de distribución de gas.
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Aparcamientos subterráneos.
- j) Demolición y eliminación de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento urbanístico integral, de una Unidad de Ejecución, o de alguna de las fases de urbanización definidas por el planeamiento, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior. Los restantes proyectos de urbanización tendrán carácter parcial y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización cuando deban resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica, conforme a lo establecido en estas Normas.

00292955

5. Los proyectos de Urbanización deberán cumplir con todo lo especificado en el art. 171 de estas normas.

Artículo 56. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos dispuestos por la legislación urbanística, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

a) Memoria, la cual ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a. Memoria descriptiva. Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b. Memoria justificativa o anexos a la memoria Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos, los cuales recogerán la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto. Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a. Planos de información. Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de una (1) metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

- Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
- Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
- Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
- La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b. Planos de proyecto A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

- Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
- Plano topográfico modificado.
- Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que y de las conexiones externas.
- Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
- Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- Planos de estructuras y detalles constructivos.

c) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa

general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

d) Presupuesto Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

e) Programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

f) Estudio geotécnicos de los terrenos, salvo que ello no resultare necesario atendiendo a la naturaleza de las obras a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

Sección tercera. Proyectos de edificación

Artículo 57. Definición y clases.

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

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

2. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

- a) Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- b) Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
- c) Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
- d) Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

e) Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

1. Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
3. Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
4. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
5. Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
6. Colocación de postes.

7. Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
 8. Instalación de marquesinas.
 9. Ejecución de obras interiores o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
 10. Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
 11. Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
 12. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
 13. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 13. Colocación de rejas.
 15. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
 16. Construcción de pozos y fosas sépticas.
 17. Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
 18. Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
 19. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 20. Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
 21. Construcción o modificación de escaparates.
 22. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
 23. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
 24. Establecimiento de muros.
 25. Construcción de vallas.
 26. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
 27. Construcción de piscinas.
3. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
- a) Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
 - b) Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
 - c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
 - d) Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
4. Las obras de demolición podrán ser:
- a) Totales.
 - b) Parciales.

Artículo 58. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva. Contendrá:
 1. La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
 2. Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
 3. Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
 4. Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

b) Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

1. Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación,
2. Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

3. Justificación específica del que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

4. Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

c) Planos, entre los que se incluirán: Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

1. Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

2. En dicho plano figurará cuando sea necesario las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

3. Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiere, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente. En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

4. Plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado, todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

d) Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificadora del cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo sobre el derecho de realojo.

e) Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

3. Los proyectos deberán seguir estas líneas sobre buenas prácticas a aplicar en el paisaje urbano:

Con carácter general:

- Debe evitarse la instalación de todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en las fachadas, cubiertas o estructuras de los bienes protegidos, o alteren su visión.

- En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen, asegurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona.

- La altura de las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos serán las determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, si bien, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre vistas o paisajes de interés.

- No se utilizarán soluciones para construcciones cuyas cubiertas 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. Los cerramientos de separación entre azoteas, tendrán una altura máxima de 120 cm si son opacos, y de 180 cm si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

- Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las instalaciones exteriores a los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.

- Las instalaciones exteriores de los edificios, tales como depósitos de agua, depósitos de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del mismo y ocultadas de las vistas posibles desde la vía pública. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios, debiendo estos instalarse en los faldones de cubiertas no vistos desde la vía pública o en patios interiores, en espacios previstos para ello en proyecto en caso de edificios de nueva planta.

- Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendedero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

- El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras 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.

- Se recomienda incentivar el uso de solares sin edificar para incorporarlos al espacio libre urbano (aunque sea de forma temporal hasta su edificación), mediante intervenciones sencillas de cualificación del espacio con zonas verdes, estanciales, instalaciones efímeras, huertos sociales, etc.

Áreas industriales:

- Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, establecimiento criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, accesos, miradores y puntos de observación más frecuentados.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deben desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, permaneciendo ocultos por cuerpos de edificación y/o pantallas vegetales. Los apantallamientos vegetales se deben realizar con especies arbóreas y arbustivas, preferentemente de crecimiento rápido y hoja perenne, con una densidad que permita disminuir el posible impacto visual de determinados elementos o instalaciones.

- Las edificaciones industriales en suelos productivos deben prever un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y revegetación del espacio. Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela.

- Se debe evitar el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

4. Se habrá de incorporar un estudio de integración paisajística para las actividades que requieran de autorización administrativa.

Artículo 59. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes.

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación. Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea de carácter menor tal cual se define en el artículo 3.4.5, apartado 2.5, se requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción

00292955

de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.). Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 60. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

- a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.
- b) Plano de situación a escala 1:2.000

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución. Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto. Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

4. Obra de nueva planta. En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

c) Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

6. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindible, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

Artículo 61. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- d) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.
- e) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Sección cuarta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 62. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a) Obras civiles singulares.
- b) Actuaciones estables.
- c) Actuaciones provisionales.

3. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

n) Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Artículo 63. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento y modificación de edificios, y las obras en solares y patios.

Artículo 64. Definición y clases.

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

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

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

Artículo 65. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.

c) Planos de proyecto.

d) Presupuesto.

2. Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

Sección sexta. Proyecto de modificación de usos

Artículo 66. Definición.

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

Artículo 67. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
- b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.
- c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

TÍTULO III

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 68. 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 ésta 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 del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Artículo 69. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Jabugo constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

00292955

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
- Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
 - 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.
 - Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - 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 de suelo, entre otros:
- 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.
 - Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, 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 el capítulo II del Título III de la LOUA.
 - Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 70. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
- La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.
 - La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - 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 del suelo urbanizable no sectorizado.
- b) En los sectores del 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 74.1 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 71. 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 deberá 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 u 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 Público 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 Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a) Los usos considerados como Actividades Óptimas para Jabugo. A tal efecto se considera como tales todos los usos específicos relacionados con las industrias agroalimentaria, así como el uso hotelero y el de taller doméstico.
- 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 expresamente 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 éste, 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 72. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Autónomo de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar un área de tanteo y retracto coincidente la delimitación de casco histórico, exceptuando las zonas clasificadas como urbano no consolidado. 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 de los apartados 2 y 3 del citado artículo de la LOUA. De no solicitarse por la Administración Autónoma 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.

También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del 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, que en este caso no existen en el planeamiento formulado.

CAPÍTULO II

Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 74. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales:

La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

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.

TÍTULO IV

NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre los usos del suelo

Artículo 75. Usos Globales.

Se entienden como Usos Globales aquellos que con carácter mayoritario se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los usos globales permitidos en las presentes normas se definen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 76. Usos Pormenorizados.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados dentro de cada uso global.

Artículo 77. Uso agrícola.

Se entiende por usos agrícolas aquellas actividades que mantienen una estrecha relación con el desarrollo y potenciación del territorio y cuya materialización en el mismo se entiende como ayuda a aprovechamiento de los recursos. Dentro de estos usos globales se encuentran: las edificaciones agrícolas, los cultivos que necesiten de instalaciones auxiliares tales como los viveros, los huertos, etc.

Artículo 78. Uso ganadero.

Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está íntimamente unido al agrícola ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: vaquerías, granjas, picaderos, etc.

Artículo 79. Uso forestal.

Usos relacionados con el medio natural o rural que pueden preservar el territorio de procesos de deforestación o erosión a los que está siendo sometido por la inadecuada utilización del mismo.

Artículo 80. Uso Residencial.

1. Es el uso que tiene por finalidad la estancia permanente o transitoria de las personas. Dentro del suelo urbano se establece la siguiente tipología edificatoria para este uso:

a) U.T. Urbana Tradicional: Edificio compuesto por una vivienda o varias viviendas, con paredes medianeras comunes a otras edificaciones y acceso desde la calle a la que da fachada.

b) P.A. Plurifamiliar Aislada. Edificio compuesto por dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal y con una implantación aislada dentro de la trama urbana.

2. Toda vivienda estará compuesta de los siguientes espacios:

- Espacio de estar.
- Espacio de dormir.
- Espacio de cocinar.
- Espacio de servicios.

3. Todas las viviendas tendrán, al menos, una estancia dando a espacio público. Asimismo, todas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigidas en el art. 139 «Sobre el Uso Residencial: Condiciones Higiénicas».

Artículo 81. Uso Industrial.

1. El Uso Industrial es aquél que tiene por objeto llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

2. Dentro del Uso Industrial se establecen los usos pormenorizados de Talleres Industriales, Almacenes e Industrias. Cada uno de ellos se describe a continuación:

a) Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionadas con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos de pintura, etc.

b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.

c) Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución, suministro, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole.

3. Categorías de las edificaciones industriales.

En cuanto a la compatibilidad con otros usos, las presentes ordenanzas establecen las siguientes categorías:

a) Primera categoría. Se consideran industrias de primera categoría a aquellas que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden compatibilizarse con el uso residencial. Las condiciones para ser considerado uso industrial de primera categoría son:

- No almacenar, manipular o producir sustancias peligrosas.
- Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases, olores o radiaciones molestas o peligrosas para las personas o bienes, susceptibles de ser molestas con medidas correctoras.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento, susceptibles de ser molestas con medidas correctoras.

- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

En concreto y siempre que se cumplan los requisitos señalados, se pueden considerar, entre otras, las siguientes actividades como de primera categoría:

- Talleres de carpintería y cerrajería.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Panaderías, pastelerías.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Imprentas y artes gráficas.
- Industrias de transformación de la madera.

b) Segunda categoría. Son aquellas industrias que requieren una zonificación específica. Se consideran industrias de Segunda Categoría las no clasificadas como de Primera Categoría, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas o de escala de la actividad no aconsejen su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

c) Tercera Categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano. Se consideran como tales las que no pertenecen a la Primera o Segunda Categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad deben estar alejadas de las áreas urbanas. Las actividades industriales contempladas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio (Gestión Integrada de Calidad Ambiental), serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto Ley 7/2007, de 9 de julio (Gestión Integrada de Calidad Ambiental).

5. Para cualquier uso industrial, se permiten las instalaciones anejas de oficinas, despachos, vestuarios, aseos, etc., que sean complementarios con la actividad a desarrollar.

6. Quedan prohibidas expresamente las industrias clasificadas por la GICA como insalubres, nocivas o peligrosas.

7. Todas las industrias tendrán que tener una red separativa de consumo de agua independiente a la red de consumo urbano existente.

Artículo 82. Uso Terciario.

1. El Uso Terciario es el que tiene por objeto prestar servicio a las personas. Se establecen, dentro del Suelo urbano, los siguientes usos terciarios o actividades:

- a) Comercial. Ejercicio profesional para la actividad de venta de productos.
- b) Oficinas. Destinadas a prestar un servicio administrativo a las personas. Dentro de la actividad terciaria se engloban las oficinas de titularidad privada.
- c) Hostelería y Turismo. Aquí se engloban las actividades relacionadas con el hospedaje y cualquier actividad relacionada con la actividad turística.

2. Cada uno de los usos pormenorizados citados cumplirán la normativa específica aplicable a cada caso.

3. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Estación de Servicios y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes.

a) Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:

- En parcelas del Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable que resulten expresamente así calificadas por su planeamiento de desarrollo en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.

- Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público no edificables localizadas anexas al Sistema Viario que por accesibilidad y tamaño no puedan ser destinadas al uso efectivo de espacios libres y, además, no hayan computado a los efectos de los estándares dotacionales.

- En Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado d) siguiente.

b) Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes son:

- Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

- La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto anterior, y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

- La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²t/m²s). La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.

- Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de Pequeño Comercio, Talleres y Establecimiento de Hostelería, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la máxima edificabilidad de la parcela.

- Las construcciones se desarrollarán, con carácter general, en una (1) sola planta de altura, pudiendo autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera planta.

- La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

- Se dedicará a arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

c) Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

- Su integración urbana y ambiental.

- Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
- Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado b) anterior.
- d) En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección (solo podrán ser implantadas en las Zonas C del Parque), siempre que se justifique las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.
 - Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante
 - La edificabilidad máxima será de 0,20 m²t/m²s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
 - El treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado y el veinte por ciento (20%) de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.
 - Altura máxima: una (1) planta.
 - Se retranqueará la edificación, mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
 - En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.
 - Podrán estar cerca de los núcleos de población, teniendo solo que cumplir las distancias exigidas a linderos y edificaciones mencionadas en los puntos anteriores.

Artículo 83. Sistemas locales y sistemas generales.

Clases de dotaciones.

1. La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:

2.1. Sistemas generales.

2.2. Sistemas locales.

2.3. Dotaciones privadas.

Sistemas generales y sistemas locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito 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.

3. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en ese Plan General de conformidad con los siguientes criterios:

3.1. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.

3.2. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.

3.3. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

4. 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.

Sistemas generales.

Definición y clases.

1. Constituyen los sistemas generales del municipio de Jabugo el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino dotacional público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Jabugo el Plan General.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales, tanto de interés Territorial como de interés Municipal.

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

Tipos de sistemas generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos.

1. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, denominados "Sistemas Generales de Interés Territorial.

2. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Sistemas Generales de Interés Territorial.

Se consideran Sistemas Generales de Interés territorial:

Sistema de Comunicaciones y Transportes, constituido por el suelo, las infraestructuras y las instalaciones destinadas a permitir el desplazamiento de las personas y las mercancías y las operaciones complementarias necesarias para ello.

Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

Se clasifican en:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio utilizará los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipales de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Regulación de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales de Interés Municipal se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada. Con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva a 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.

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 sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo, mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica, de acuerdo con lo que al respecto establezca el Plan General.

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. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

5. 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.

6. No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los sistemas generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que, en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

7. En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

8. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

9. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Formas de obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales de Interés Municipal se obtienen por cesión obligatoria y gratuita a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios, transferencia de aprovechamientos en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, reserva de aprovechamiento, ocupación directa, mutación demanial o expropiación en función del tipo de gestión determinado por el Plan, adscribiéndolos al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como Sistemas Generales de Interés Municipal y cuya obtención esté prevista (identificados con el calificativo de zona) deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

4. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

4.1. Cuando estén incluidos o adscritos 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 y ocupación directa.

4.2. Cuando no estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, y sí adscritos a áreas de reparto, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

4.3. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

6. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndose a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

7. A efectos expropiatorios la calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de utilidad pública de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

La declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos estrictamente indispensables para el fin de la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de ejecución, se concretará en el instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución, por el procedimiento previsto en la legislación que le sea de aplicación.

Clases de sistemas generales.

Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

Composición del Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria principal, el sistema ferroviario y los centros de transportes, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, y otras instalaciones análogas.

2. El Sistema de Comunicaciones y Transportes del presente Plan General está integrado, a su vez, por los siguientes sistemas:

a.1. Red ferroviaria.

a.2. Red viaria: de interés territorial y de interés municipal.

Sistema General de Espacios Libres.

Composición del Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población,

a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. El Sistema General de Infraestructuras Urbanas está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, y otras infraestructuras.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

2.1. Las infraestructuras del ciclo del agua.

2.2. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

2.3. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

2.4. Otras infraestructuras.

Composición y regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aún cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizable, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones

de transformación alta/media y media/alta, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aún cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

3.3. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

8.1. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

8.2. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

8.3. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Composición y regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

Sistemas locales.

Definición y elementos.

Los sistemas locales están constituidos por aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada

área de la ciudad, no formando parte de los respectivos sistemas generales. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

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 en la legislación urbanística vigente y por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Jabugo o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

2.1. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de pago o en su caso consignación y ocupación del bien.

2.2. 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, por el procedimiento legalmente establecido.

2.3. Si la gestión es a través de la ocupación directa, a la extensión de la correspondiente acta de ocupación directa.

2.4. Si la gestión es a través de la transferencia de aprovechamiento o reserva de aprovechamiento, a la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las correspondientes superficies de suelo y aprobación por el órgano correspondiente del Ayuntamiento por el procedimiento legalmente establecido.

Sistema local viario.

El Sistema local viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad.

Sistema local de Espacios Libres.

El sistema local de Espacios Libres está compuesto por los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo, limitándose su ámbito funcional y de servicio principalmente a una determinada área de la ciudad, cuya población es la que los utiliza principalmente para su esparcimiento, reposo y recreo.

Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos (SLQ).

1. El sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos de una determinada área de la ciudad.

2. El sistema local de Equipamientos y servicios públicos del presente Plan General comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población.

Dotaciones privadas.

Definición.

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso «dotacional privado».

2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.

3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos establecidos en este PGOU.

Régimen de las dotaciones privadas.

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento subjetivo.

2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento subjetivo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano, no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.

4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

Obtención de dotaciones privadas.

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.

2. En suelo urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

MEDIA DOTACIONAL

MEDIA DOTACIONAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (art. 10.2.A).G) de la LOUA

| ZONA | DENOMINACIÓN | (A) EDIFICABILIDAD GLOBAL DE LA ZONA m ² t | (B) SUPERFICIE DOTACIONAL m ² t | MEDIA DOTACIONAL (B/A) |
|------|------------------------|--|---|------------------------------|
| AH-1 | CONJUNTO HISTÓRICO | 9.670,50 m ² t | 2.520,00 m ² t | 0,26 |
| AH-2 | ENSANCHE TRADICIONAL | 310.005,75 m ² t | 89.905,31 m ² t | 0,29 |
| AH-3 | SERVICIOS TERCIARIOS | 2.761,88 m ² t | 800,94 m ² t | 0,29 |
| AH-4 | ACT. ECONOM. DISPERSAS | 18.011,85 m ² t | 5.223,44 m ² t | 0,29 |
| AH-5 | SECTORES INDUSTRIALES | 402.604,92 m ² t | 46.970,57 m ² t | 0,12 |
| AH-6 | SECTORES INDUSTRIALES | 8.595 m ² t | 1.604,40 m ² t | 0,19 |
| AH-7 | SECTORES INDUSTRIALES | 0 m ² t | 0 m ² t | 0,00 |
| AH-8 | SECTORES INDUSTRIALES | 1.696,5 m ² t | 263,90 m ² t | 0,16 |

Artículo 84. Cuadro Resumen de Usos.

| USO GLOBAL Y GENÉRICO | USO PORMENORIZADO (TIPOLOGÍA) |
|-----------------------|---|
| AGRÍCOLA | |
| GANADERO | |
| FORESTAL | |
| RESIDENCIAL | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS |
| INDUSTRIAL | 1.ª CATEGORÍA 2.ª CATEGORÍA 3.ª CATEGORÍA |

00292955

| USO GLOBAL Y GENÉRICO | | USO PORMENORIZADO (TIPOLOGÍA) |
|-----------------------|---------------|--|
| TERCIARIO | | COMERCIO ALMACÉN HOSTELERÍA HOSPEDAJE |
| DOTACIONAL | EQUIPAMIENTOS | Docente Social Sanitario Asistencial Cultural Deportivo Administrativo público Religioso Aparcamientos |
| INFRAESTRUCTURAS | | |

CAPÍTULO II

Intervención municipal en la edificación. Y usos del suelo

Artículo 85. Publicidad de los documentos.

Los documentos que contienen los instrumentos de planeamiento y demás reguladoras del uso de los terrenos y de la Edificación, son de acceso público, sin perjuicio de la normativa vigente de protección de datos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 86. Información escrita. Cédula urbanística.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca. La cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, será acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.

2. La solicitud de información, deberá contener información catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañándose de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000, en el caso de fincas urbanas, o 1: 10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

Artículo 87. Competencias.

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde órgano del Ayuntamiento conforme a normativa básica del régimen local y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.

Artículo 88. Intervención municipal.

1. La intervención municipal asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo.
- La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- La protección de la legalidad urbanística.
- La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. Legitimación de la ejecución de urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo.

00292955

Artículo 89. Licencias y autorizaciones.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable a cada caso, los actos a los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas salvo estén contenidas en proyecto de reparcelación aprobados.
- b) Los movimientos de tierras, la extracción de áridos y explotación de canteras.
- c) Las obras de viabilidad e infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones, con la excepción de las instalaciones de Telecomunicaciones tales como telefonía, radiodifusión sonora, televisión, comunicaciones de la policía, radioaficionados, emergencias, etc. Las cuales no necesitaran la obligación de obtención de licencia.
- e) La ocupación y primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas de árboles tanto masivas como individuales, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- g) Cualquier otro acto que se determine reglamentariamente por el Plan.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

3. Están también sujetos a previa Licencia Urbanística Municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

4. Por estar incluido en su totalidad el término municipal de Jabugo en el ámbito del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, necesitará autorización de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible toda nueva actuación que se localice en el suelo no urbanizable incluido en dicho Parque Natural.

Artículo 90. Procedimiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

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

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia., salvo que la normativa sectorial prevea que el Ayuntamiento los recale. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

c) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas o las actuaciones de Interés Público, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año desde dicha aprobación.

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

e) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de 3 meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada.

El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de licencia concedida por silencio administrativo requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos 10 días de antelación. Y en ningún caso podrá adquirirse facultades y derecho en contra a normativa urbanística.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

2. Atendiendo a los diferentes tipos de obras para la solicitud de la licencia deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Para cualquier actuación y con carácter general. Aportar datos de localización, naturaleza y referencia catastral.

b) Licencias de parcelación. Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación con estado actual y resultante y debidamente acotado, a escala mínima 1:500 sobre base topográfico de curvas de nivel de metro a metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

c) Licencias de edificación. Obras mayores. Se denominan Obras Mayores las sujetas a licencia que necesitan un proyecto básico arquitectónico de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y CTE (Código Técnico de la Edificación) y a las condiciones específicas que afecten a la parcela. Son obras mayores las relacionadas con:

- Obras de construcción y edificación.
- Obras de ampliación de edificios.
- Obras de modificación, reforma o rehabilitación que afecten a estructura de los edificios.
- Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios.
- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

- Obras de instalaciones en edificios. Obras de demolición de edificios. Dicha licencia no se podrá conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se hayan concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así o exijan las Ordenanzas o Normas Particulares

d) Licencias de edificación. Obras menores. Se denominan obras menores aquellas, sujetas a licencia, que no necesitan proyecto arquitectónico, y que no supongan modificaciones estructurales ni de aspectos exteriores de los edificios. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas. Estas obras pueden comprender las de cambios de solerías y revestimientos interiores, cambios de pinturas interiores, obras de baños y aseos, reparación de cubiertas, carpinterías interiores, pequeñas variaciones de distribución interior, obras de decoración interior y en general, cualquier obra de pequeña entidad similar a las enumeradas que no afecte a la estructura ni a las fachadas cambiando aspectos exteriores. En estos casos la solicitud deberá ir acompañada de, y siendo potestativo del Ayuntamiento de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados que definan lo que se pretende hacer, así como lo construido actualmente y su cumplimiento con las condiciones que se señalan en estas Normas.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar. Presupuesto real de la obra.

e) Primera ocupación y uso (por cambio de usos). Terminada una construcción, bien sea esta por cambio de uso se deberá solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará del certificado o documento final de la obra y se justificara mediante comunicación las variaciones físicas y jurídicas a catastro. Previa comprobación técnica, el Ayuntamiento otorgará la licencia si el uso es conforme con las prescripciones de estas normas o planeamiento de desarrollo en que se base.

f) Obras provisionales. Se incluyen aquí las obras e instalaciones provisionales características de la época estival, períodos festivos y apoyo a las construcciones como carpas, chiringuitos, plazas de toros desmontables, atracciones de feria y similares, y casetas de obras, información y venta. Se autorizan en cualquier tipo de suelo previo informe favorable de los Servicios Técnicos, sin perjuicio de régimen de suelo no urbanizable. Cumplirán las condiciones técnicas, de seguridad, sanitarias y medioambientales que le sean de aplicación, que deberán justificar con la aportación de los certificados técnicos correspondientes. Estas autorizaciones se otorgarán por tiempo limitado, relacionado con el uso a que se destine y las características de su actividad.

g) Obras por fases. Se podrán autorizar las obras que se ejecuten por fases, únicamente cuando se garantice el funcionamiento del uso definido para la fase solicitada y, al mismo tiempo, quede acabado el aspecto exterior del edificio completo.

h) Cambio de uso. El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

i) Licencias de apertura. Serán de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes.

Artículo 91. Caducidad y prórroga de las licencias.

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

2. Los municipios podrán otorgar prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad e la misma previa audiencia del interesado.

Artículo 92. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con la condición de solar, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

2. Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de ejecución previstas en estas Normas deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

En cualquier caso, la disponibilidad y puesta en funcionamiento de los distintos suministros y servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad deberá ser previa a la ocupación de los nuevos sectores propuestos, o lo que es lo mismo, en ningún caso se podrán conceder licencias de primera ocupación si previamente no están en servicio las distintas redes de infraestructuras necesarias.

Artículo 93. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en Edificios Catalogados o incluidos en Áreas de Interés Ambiental.

1. Cualquier intervención sobre inmuebles inscritos o incoados en el Catálogo General de Patrimonio Histórico, en el Inventario de Bienes Reconocidos o en Zonas

de Servidumbre arqueológica y en sus entornos precisará autorización de la Consejería de Cultura competente en materia de Patrimonio Histórico, además de la Licencia Municipal. Para el resto de bienes incluidos en el documento de catálogo urbanístico cuya consideración haya sido desde un punto de vista del planeamiento, solo será necesaria la Licencia Municipal.

2. En todos los casos en que se pretendan realizar obras en los Edificios Catalogados o incluidos en las Áreas de Interés Ambiental señaladas en las fichas de catálogo, será preceptiva la presentación de un Estudio Previo Urbanístico previamente a la solicitud de licencia. Dicho estudio señalará los elementos, valores y aspectos existentes a conservar, con planimetría y fotografías del estado actual del inmueble; además de un boceto o diseño de la edificación, con la descripción de materiales y colores a utilizar en la fachada si procede, y la justificación del diseño en el entorno en que se ubique, incluyendo fotografías de al menos los inmuebles adyacentes. Dicho Estudio Previo será informado sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes, y en los casos descritos en el punto anterior, por los Servicios Comarcales o Provinciales. Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar la licencia de obras, especialmente si contempla obras de Demolición y/u Obra Nueva.

Artículo 94. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Catálogo.

Se considerarán «construcciones inmediatas a edificios protegidos» en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios inventariados.

Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios inventariados con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc.) tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubierta, composición de fachadas, etc.

En estos casos cualquier solicitud de licencia o confirmación urbanística, deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos o afectados de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada.

Artículo 95. Requisitos generales para la concesión de licencias en suelo no urbanizable.

1. Las licencias municipales para la realización de obras y construcciones en el suelo no urbanizable deberán ser tramitadas conforme a la normativa urbanística y medioambiental vigente, cuyo procedimiento se establece en el art. 172 de la LOUA, y en los artículos 16 y 17 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, de Espacios Naturales Protegidos. Además todos los proyectos de obras autorizados en suelo no urbanizable incluirán medidas de protección y restauración de la superficie afectada.

2. En los suelos en que se haya detectado la presencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer su existencia, la concesión de Licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, que recabará un informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

3. En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse, siempre potestativo del Ayuntamiento y de lo establecido por el Parque Natural:

- Plano de situación a escala 1: 10.000
- Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

4. Dentro de los límites definidos en el P.E.P.M.F., para «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 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.

Los actos que pueden realizarse en el suelo no urbanizable están regulados en el art. 52 de la LOUA:

- Suelo no urbanizable no adscrito a categoría alguna de especial protección. Pueden realizarse los siguientes actos:

- Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.2 de la LOUA, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el PGOU y por los Planes Especiales. En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten, un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el PGOU o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

- Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Los actos permitidos están sujetos a licencia municipal, con las siguientes consideraciones:

a) Las actuaciones en suelo no urbanizable precisan autorización por parte de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y el cumplimiento del régimen y procedimiento a seguir recogidos en el P.O.R.N. y P.R.U.G.

b) Cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, precisan aprobación previa del correspondiente Proyecto de Actuación.

c) Las Actuaciones de Interés Público precisan aprobación previa del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

d) Según se desarrolle reglamentariamente, quedarán exentas de la obligación de obtener licencia, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración de innecesaria de licencia.

- Suelo no urbanizable de especial protección.

Los actos permitidos que además sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, están sujetos a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

- Suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 96. Tramitación a seguir en las construcciones permitidas en suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, las obras que hayan de realizarse en suelo no urbanizable están sometidas a la tramitación contemplada en los puntos siguientes, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas:

A) Edificaciones agrícolas. En las edificaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, se someterá el correspondiente proyecto a la directa obtención de licencia municipal de obras, cumpliéndose en el mismo los requisitos que con carácter general y particular le son de aplicación.

B) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las edificaciones e instalaciones vinculadas entretenimiento y servicio de las obras públicas, seguirán el mismo trámite que las señaladas en el párrafo anterior.

C) Las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

Concepto. 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 concurrirán 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.

Requisitos. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades donde se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

- Afectar a la ordenación estructural del PGOU.

- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación se formalizarán en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las siguientes determinaciones:

- Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

- Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

- Características socioeconómicas de la actividad.

- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
 - Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanística territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
 - Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
 - No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
 - Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de SNU.
 - Pago de la prestación compensatorio en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52 de la LOUA.
 - Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.
- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Además, si la actuación tiene incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado 11 del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se deberán especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

Procedimiento. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigible.
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente

00292955

sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el art. 32.3 de la LOUA. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

D) Viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable. La construcción de viviendas unifamiliares aisladas estará sujeta a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento descrito para las Actuaciones de Interés Público en el apartado anterior.

Artículo 97. Mantenimiento y conservación.

1. Órdenes de ejecución: En cuanto a las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora se estará a lo dispuesto en el art. 158 de la LOUA en el que se establece:

a) Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

b) El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las medidas contempladas en el art. 158.2.

Además de lo anterior, en lo tocante al deber de conservación de los propietarios, titulares o simples poseedores de conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se estará a las determinaciones recogidas en la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Declaración de ruina.

a) Las condiciones para el Estado Ruinoso de las Edificaciones se establecerán de acuerdo a la Ley 7/2002, y en concreto respecto al art. 157 «Situación legal de ruina urbanística» y art. 159 «Ruina física inminente».

El procedimiento de declaración de ruina se atenderá además de a lo previsto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística de la comunicada autónoma de Andalucía y a la Legislación de Patrimonio siguiente:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la ley.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 98. Inspección urbanística.

La competencia de la inspección urbanística queda regulada en el Capítulo IV del Título VI de la LOUA, específicamente en los arts. 179 y 180 de la citada ley, y a lo establecido en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística de la comunicada autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO III**Normas de protección****Sección primera. Alcance y contenido****Artículo 99. Alcance y contenido.**

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico, así como la protección emanada del cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

Si bien toda la normativa establecida por este PGOU se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes aspectos:

- Protección del Medio Ambiente
- Protección de la Escena Urbana.
- Protección según la legislación sectorial vigente.

La protección específica del Patrimonio se recoge en el «Catálogo de Protección», de este Plan General. En todo caso, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas en lo referente a las Normas Generales de Uso y Actividades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio «natural» como del «urbano» corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenazan ruina o aquellas que puedan ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Sección segunda. Normas de protección del medio ambiente**Artículo 100. Control de los vertidos líquidos.**

1. Se considera una necesidad prioritaria el correcto y continuo mantenimiento de la depuradora existente en El Repilado, prestando servicio a El Repilado y a Jabugo, así como el establecimiento de una red de saneamiento que conduzca los residuos líquidos hacia esta depuradora desde el núcleo urbano de Los Romeros.

2. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adaptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor.

3. En todo caso, no se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de efectuar su depuración.

4. Asimismo, toda actividad que por sus características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas y/o su carga contaminante, deberá realizar el tratamiento de los mismos antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a las disposiciones legales que le fueran de aplicación.

5. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas al colector municipal deberán reglamentarse por la Corporación Municipal, de acuerdo con el sistema de tratamiento de las aguas residuales urbanas que se adopte y la legislación vigente.

00292955

6. No obstante, las citadas actividades deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental:

a) No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo clasificado urbano. En suelo no urbanizable se admitirá su uso cuando se den las suficientes garantías justificadas, mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. La red de abastecimiento de agua para uso doméstico deberá estar siempre a cota superior de la fosa séptica, a la distancia mínima suficiente para eliminar el riesgo de contaminación.

b) Para evitar el peligro de mezcla de las aguas de abastecimiento y saneamiento, debido a fugas y retosifonajes, la conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm de distancia mínima entre generatrices más próximas, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86) en lo referente a la descripción de lo que es un vertido y la necesidad de autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 101. Control de los residuos sólidos urbanos.

La gestión de los residuos sólidos urbanos se realizará de acuerdo con las determinaciones del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Huelva (1997-2010).

Artículo 102. Control de residuos tóxicos y peligrosos que puedan generar las actividades industriales.

Se deberá tener en cuenta la legislación vigente sobre este tipo de residuos, tales como:

- Ley 20/86, de 14 de mayo, básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

Artículo 103. Control de la ocupación, contaminación y alteración de la estabilidad del suelo.

1. Deberán adoptarse las normas que sobre protección de suelo establecen el Plan de Ordenación de los recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

2. Independientemente de lo anterior, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera realizar y que se ubique dentro de los límites del Parque Natural deberá ser autorizado previamente por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, basándose en lo establecido en la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Artículo 104. Control de impacto sobre el medio biótico.

1. Se prohíbe la tala, estará sujeta a la autorización del parque, deterioro intencionado o cualquier acción que dañe el arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcional terminantemente justificado y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Igualmente, se prohibirá dar muerte o dañar intencionadamente a la fauna existente en todo el término municipal, salvo en aquellos casos justificados y de acuerdo con la legislación vigente y sin perjuicio de la actividad cinegética.

Artículo 105. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción del saneamiento cumplirá lo establecido en el art. 44 «Control de los Vertidos Líquidos».

2. Las industrias a implantar se clasificarán por sus efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas, teniendo en cuenta siempre el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.

3. Para garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos, se cumplirán los niveles recogidos en la legislación vigente (actualmente el Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, y que son los siguientes):

| NIVELES LIMITE DE INMISIÓN DE RUIDO EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES | | | |
|---|--|-----------------------|--------------|
| ZONIFICACIÓN | TIPO DE LOCAL | NIVELES LIMITES (dBA) | |
| | | DIA (7-23) | NOCHE (23-7) |
| Equipamientos | Sanitario y bienestar social | 30 | 25 |
| | Cultural y religioso | 30 | 30 |
| | Educativo | 40 | 30 |
| | Para el ocio | 40 | 40 |
| Servicios Terciarios | Hospedaje | 40 | 30 |
| | Oficinas | 45 | 35 |
| | Comercio | 55 | 45 |
| Residencial | Piezas habitables, excepto baño y cocina | 35 | 30 |
| | Pasillos, aseos y cocinas | 40 | 35 |
| | Zonas de acceso común | 50 | 40 |
| NIVELES LIMITE DE INMISIÓN DE RUIDO EN EL EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES | | | |
| SITUACIÓN ACTIVIDAD | | NIVELES LIMITES (dBA) | |
| | | DIA (7-23) | NOCHE (23-7) |
| Zonas de equipamientos sanitarios | | 60 | 30 |
| Zona de residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios. Patios y zonas verdes comunes | | 65 | 55 |
| Zona de actividades comerciales | | 70 | 60 |
| Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto administrativo | | 75 | 70 |

El Ayuntamiento realizará periódicamente un Estudio de ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

4. En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el apreciable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguir, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

5. Se deberá evitar la instalación de industrias en el suelo clasificado para tal fin cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

6. En relación con el abastecimiento de agua potable, se deberá controlar periódicamente la calidad de la misma mediante los pertinentes análisis físico-químicos y biológicos. Así, se podrá vigilar cualquier modificación de sus características que pueda ser perjudicial para la salud de las personas y actuar con las medidas necesarias para corregirla.

Artículo 106. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo del Plan General se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados en las obras, así como deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.
- Gestión de residuos.
- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.
- Cumplimiento de las medidas de protección adoptadas según la normativa del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas
- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

La citada vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las en el presente informe alcanzan los resultados previstos.

Además, se deben tener en cuenta estas Medidas para prevenir el Cambio climático:

Mitigación.

- Diseño de un modelo de ordenación del Suelo No Urbanizable que preserve los espacios naturales de mayor valor ecológico del término municipal, en especial las áreas forestales, manteniendo y favoreciendo su función de sumideros de carbono, como es el caso de la apuesta por la conservación de las formaciones forestales y la dehesa del ámbito, que se ha mantenido como criterio básico de intervención en el Plan.

- Diseño de un modelo territorial basado en núcleos densos y compactos, evitando la dispersión urbana, de manera que se minimicen tanto las necesidades de consumo de suelo como las emisiones asociadas al transporte, además de hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas).

- Diseño de un modelo de crecimiento compacto y muy contenido en el que se ha minimizado la antropización del suelo, adecuándolo a las necesidades de la población y a demandas productivas acordes al elevado capital de imagen Jabugo y sus productos ibéricos.

- Se ha buscado en primera instancia dar viabilidad a aquellos suelos previamente considerados como urbanos o urbanizables en el planeamiento vigente frente a la clasificación de nuevos suelos y la recuperación de suelos en desuso localizados en la trama urbana o espacios infrautilizados en las áreas de urbanización consolidada para acondicionarlos como nuevos espacios públicos o bien mantener, ampliar y mejorar en lo posible la calidad de los existentes.

- Fomento de un modelo de usos mixtos, evitando la creación de entornos monofuncionales o áreas funcionales homogéneas con altas necesidades de movilidad, planificando la disposición de locales para uso comercial, de ocio y de trabajo (servicios o pequeñas industrias) próximas a los nuevos desarrollos urbanísticos. Fomento de la simbiosis entre actividades de producción y servicios a través de la calificación de suelo.

- Se ha promovido la creación de equipamientos públicos distribuidos de forma racional, con una elevada accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y población a la que dan servicio, especialmente en el caso de del Centro de Salud propuesto.

- Modelo de crecimiento progresivo que minimice la ocupación del suelo, mediante un crecimiento urbano adaptado a las necesidades reales de la población.

- Medidas de integración de las condiciones bioclimáticas y fomento del uso de fuentes de energía renovable, que minimicen el consumo de energía de fuentes no renovables y, por tanto, emisoras de GEI.

Adaptación al cambio climático.

- El reconocimiento de los dominios públicos hidráulico (DPH) así como las Zonas inundables identificadas mediante un Estudio Hidrológico-Hidráulico específico que ha sido valorado positivamente por la Administración competente, y preservación de estas

áreas excluidas del crecimiento urbano, con una regulación de usos adecuada a su condición. El sector SUzs-6 en el núcleo de El Repilado se ha reducido a la mitad para respetar las áreas de Inundaciones.

- Consideración como SNU de las zonas inundables en suelo rústico, siguiendo los resultados del Estudio de Inundabilidad realizado en el marco de elaboración del PGOU, mientras que las zonas de mayor riesgo de inundación en suelo urbano se dedican a usos menos sensibles, como espacios libres, planteándose asimismo medidas de protección para estos.

- Elaboración, aprobación y homologación por Protección Civil del Plan de emergencias municipal de Jabugo.

- Consideración de la disponibilidad de recursos hídricos derivada de los efectos previstos del cambio climático, así como la capacidad de carga del territorio en el municipio, a la hora de proponer los nuevos desarrollos residenciales e industriales que supongan un aumento de la población y la actividad, y su análisis conjunto con el órgano competente (Confederación Hidrográfica del Guadiana) en el marco de la nueva planificación hidrológica.

- Construcción de redes de abastecimiento y saneamiento más eficientes, mejorando las redes existentes con el fin de reducir al mínimo las pérdidas y evitar los costes energéticos derivados del sobreconsumo.

- Además de actuar como sumideros de carbono (mitigación), la protección efectiva de los ecosistemas naturales del municipio, especialmente áreas forestales y ecosistemas fluviales, redundará en el favorecimiento de la infiltración natural para prevenir posibles crecidas y lluvias torrenciales.

- Fomento del uso del agua de manera diferenciada según su calidad para optimizar el uso de los recursos y disminuir los gastos energéticos derivados de la potabilización cuando el uso específico al que está destinado el agua no la hace necesaria (por ejemplo, para uso industrial). Incorporar en la urbanización sistemas de redes separativas para la reutilización de aguas de lluvia y de aguas grises, tendiendo, en la medida de lo posible, a separar la evacuación de pluviales de la correspondiente a las aguas negras

- Incremento del arbolado de calle adecuado a las condiciones y previsiones climáticas locales que habrán de estudiarse cuidadosamente en cada caso.

- Medidas dirigidas al ahorro de agua, dados los escenarios futuros previsibles, de descenso de las precipitaciones y, en consecuencia, menor disponibilidad hídrica, según se ha descrito en el apartado sobre «Los efectos esperados del cambio climático» del Estudio Ambiental Estratégico.

Sección tercera. Normas de protección de la escena urbana

Artículo 107. Protección del perfil del núcleo urbano.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 108. Protección de visualizaciones.

1. Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- a) Visualización del entorno desde el casco urbano.
- b) Visualización del casco urbano desde el entorno.
- c) Visualizaciones interiores del casco urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a las visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco urbano.

2. Sobre las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendentes a:

- La atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama, en la zona alta de Los Romeros hacia el valle y viceversa.
- La protección específica del objeto de la visualización, para la perspectiva de la Iglesia de San Miguel desde las calles adyacentes.
- La protección específica del objeto de la visualización, para la perspectiva del edificio Tiro a Pichón desde la Av. de la Infanta María Luisa.
- La protección específica del objeto de la visualización, para la perspectiva de la Ermita San Juan Bautista desde las calles adyacentes.

Artículo 109. Protección del espacio libre privado.

1. La protección de estos espacios se basa en su correcta adaptación y resolución de los cambios de altura entre las distintas calles, su valor paisajístico en la percepción del núcleo o del entorno del mismo, la conservación o mejora de las perspectivas interiores o exteriores, o su interés en el conjunto de la manzana o de la parcela.

En dichos espacios serán de aplicación las siguientes medidas:

- Se conservarán y mantendrán sus especies vegetales.
- Se prohíbe la construcción de cualquier edificación permanente o temporal que vulnere el espíritu de la protección.

Sección cuarta. Normas de protección según la legislación sectorial vigente

Dentro del Suelo No Urbanizable, existen suelos afectados por condiciones de protección según legislación sectorial. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección del ferrocarril.
- Suelo afectado por la protección de carreteras.
- Suelo afectado por la servidumbre de líneas de Energía Eléctrica.
- Suelo afectado por la protección de Recursos Hidrológico.
- Suelo afectado por la protección de Medio Ambiente.
- Suelo afectado por la protección de Redes de infraestructura.

Artículo 110. Suelo afectado por la protección del ferrocarril.

1. Legislación específica.

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) (que deroga a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario), del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF), y del Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias (SOIF), normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

2. Caracterización.

Afección.

Se tendrán en consideración las limitaciones a la propiedad y la normativa recogidas en el Capítulo III de la LSF y RSF: zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

Zona de Dominio Público:

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en

00292955

función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

Normas particulares de la Zona de Dominio Público.

1. La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

2. En la Zona de Dominio Público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la Zona de Dominio Público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

Zona de Protección:

1. La Zona de Protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la Zona de Dominio Público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la Zona de Dominio Público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Normas particulares de la Zona de Protección.

1. La Zona de Protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la Zona de Protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la Zona de Protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
- b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
- d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
- e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la Zona de Protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la Zona de Protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

5. Serán indemnizables la ocupación de la Zona de Protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Zona de Edificación:

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red

Ferrovial de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de la LSF.

Régimen de las autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

a) Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

b) Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

c) Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

00292955

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

d) Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

e) Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

f) Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

g) Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

h) Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

i) Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de

cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

j) Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

k) Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

l) Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

m) Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

n) Vertederos. No se autorizarán en ningún caso

Protección de la infraestructura ferroviaria:

Según se señala en el artículo 64 apartado 2 del Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, la calificación de un suelo como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

En este sentido, todas las actuaciones urbanísticas en el entorno del Sistema General Ferroviario del núcleo de El Repilado deberán establecer un cerramiento que los separe de la infraestructura ferroviaria.

Actividad colindante a la infraestructura ferroviaria.

Según previene el artículo 16 de la LSF, los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección a que se refiere el apartado primero de este informe, así como realizar obras y otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif.

Impacto por el ruido y las vibraciones.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario en los que alguna parte de los mismos está a menos de 50 m, o en zonas urbanas a 20 m, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento de la normativa ferroviaria, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

Artículo 111. Suelo afectado por la protección de carreteras.

1. Legislación específica.

- Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura se define en base a lo establecido en la legislación específica de Carreteras, la cual es desarrolla a continuación:

- Zona Dominio Público: Según el art. 29 de la Ley 37/2015, de Carreteras, la Zona de Dominio Público está constituida de la Carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno a ambos lados de la vía de 3 metros de anchura para las carreteras convencionales N-433 y N-435, medidos horizontal y perpendicularmente a la arista Exterior de la Explanación como la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

- Zona de Servidumbre: Según el art. 31 de la Ley 37/2015, de Carreteras, se define la Zona de Servidumbre como una franja de terreno a ambos lados de la vía limitada interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas a la Arista Exterior de al Explanación a una distancia de 8 metros para las carreteras convencionales N-433 y N-435.

- Zona de Afección: según el art. 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras, se define la Zona de Afección como una franja de terrenos a ambos lados de la vía limitada interiormente por la Zona de Servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la Arista Exterior de la Explanación a una distancia de 50 metros de ancho para las carreteras convencionales N-433 y N-435.

La zona de limitación a la edificabilidad (línea límite de edificación) establecido en el artículo 33 de la vigente Ley 37/2015, de Carreteras, establece:

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción

00292955

de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Debe tenerse en cuenta además lo establecido también lo establecido en el artículo 33.2 de la citada Ley 37/2015 que establece que en «los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso».

Para los usos e instalaciones en zona de servidumbre y afección de los tramos de carreteras afectados, se estará a lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del Capítulo I, Título III del R.D. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Cualquier actuación en las zonas de protección de las Carreteras de titularidad Provincial, exigirá la autorización de la Diputación de Huelva. Estas zonas alcanzan hasta los 25 metros del borde exterior de la explanación (zona de afección).

En cumplimiento del artículo 62.4, Capítulo II del Título III de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, «los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de las carreteras de Andalucía». Según el punto 5 del citado artículo «serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias».

Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local, ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la Zona de Dominio Público.

Asimismo, cabe indicar que es de aplicación lo dispuesto en los artículos 46 y 47 en relación con el régimen de autorizaciones en travesías y tramos urbanos.

Por último, la ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales ha de ser objeto de la previa autorización preceptiva del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, quedando regulado por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre). Asimismo, las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., que en su caso se proyecten deberán, cuando afecten a las zonas de protección de la carretera, ser objeto de la correspondiente autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, debiendo localizarse fuera de la zona de dominio público, salvo en los casos expresamente previstos en el artículo 29 y concordantes de la Ley 37/2015, de Carreteras, previa acreditación ante el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretenden ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona

de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

- Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

- Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

4. Prohibiciones

- Queda expresamente prohibido la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la Zona de Dominio Público de la carretera tal y como recoge el art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

- Los nuevos sectores tendrán prohibido instalar sistemas de iluminación de afecten negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Además, con respecto a los viales que se vayan a construir en la ejecución del planeamiento se deberán garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalará medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de dichos promotores.

- Quedará prohibido que ni los desarrollos urbanísticos ni sus obras de construcción afecten al drenaje actual de las carreteras estatales, así como tampoco podrán aportar caudales adicionales con motivo de los cambios de coeficiente de escorrentía y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes. En caso de que excepcionalmente y por razone debidamente justificadas se autorice la aportación de caudales a estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del Promotor del Instrumento del Planeamiento urbanístico.

5. Compatibilizaciones.

Se permitirá la compatibilidad de las actuaciones propias de la conservación y explotación de las Carreteras del Estado, así como la implantación de elementos funcionales de las mismas, con la clasificación urbanística del suelo en los sectores próximos a las Red Estatal de Carreteras.

Artículo 112. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica.

- R.D. 223/2008, de 15 de febrero, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

- R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas y centros de transformación.

- R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico de baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

- Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa Distribución, S.L.U., aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

- Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la DGIEyM, sobre previsión de cargas eléctricas coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industria.

- Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se modifica el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección contra la avifauna.

- Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-OI a EA-07, aprobado por R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre.

- 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.

- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

- Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado siguiente.

2. Zonas afectadas y usos.

a) Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

b) La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

c) Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

- Bosques, árboles y masas de arbolado: $1,5 + U/100$ m, con un mínimo de 2 metros.

- Edificios y o construcciones.

- Sobre puntos accesibles a las personas: accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 5.

- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m, 4 metros.

- U =Tensión compuesta en kV.

d) En las líneas eléctricas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

e) Las líneas de energía eléctrica se atenderán a lo dispuesto en el P.O.R.N. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.- D210/2003.

f) Estas actuaciones deberán ser realizadas cumpliendo las especificaciones establecidas en la Legislación Sectorial de aplicación. En concreto, los futuros proyectos de ejecución deberán tener en cuenta la legislación del punto 1. Legislación Específica de este artículo, la cual se transcribe de nuevo:

a. R.D. 223/2008, de 15 de febrero, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

b. R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

- c. R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica).
- d. R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.
- e. Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa Distribución, S.L.U., aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- f. Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la DGIEyM, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industria
- g. Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- h. Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se modifica el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- i. Decreto 178/2006 de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección contra la avifauna.
- j. Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA·OI a EA·07, aprobado por RD 1890/2008, de 14 de noviembre.
- k. 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.
- l. Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

Artículo 113. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

- Ley 10/2001, de 5 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional.

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir y del Guadiana.

- Real Decreto 1/2016, de 24 de julio, por el que se aprueba la Revisión de la parte española de la demarcación hidrográfica del Guadiana.

2. Cauces, riberas y márgenes.

a) Definiciones.

El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende como márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

b) Régimen de utilización y uso del suelo.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el art. 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización /concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (arts. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado Reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en

la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación.

En los artículos 6, 7, 9 y 78 de dicho Reglamento, se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

Art. 6. «Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Los márgenes están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

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. (...) En el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (artículo 6 de L.A.)»

Art 7. «La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

(...) 2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...).»

Art. 9. «En la zona de policía de 100 metros de anchura (H') quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

Las extracciones de áridos.

Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.»

Art. 78. «Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca (...).»

Se respetará la precisión que establece el art. 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el art. 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

Con carácter General, cualquier Actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

3. Protección de aguas subterráneas.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su art. 244.

Art. 244. «La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...).»

4. Vertidos líquidos.

a) Condiciones generales.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Jabugo, la Confederación Hidrográfica del Guadiana y del Guadalquivir) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. El art. 245 de dicho Reglamento se refiere a esta zona de protección:

Art. 245. «1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa (...).»

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

b) Condiciones particulares.

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, la utilización de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Para la concesión de Licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

En todo caso, las solicitudes de Licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de Licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

5. Abastecimiento con aguas públicas.

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el aprovechamiento de aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (arts. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m³/año (arts. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2.º, 3.º y 4.º de la ley).

6. Plan de ordenación de los recursos naturales.

Los recursos hidrológicos, además se atenderán a lo dispuesto en el P.O.R.N. del Parque Natural.

Artículo 114. Suelo afectado por Legislación ambiental.

1. Legislación específica.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.

- Ley 3/1999, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 8/2003, de 28 de Octubre, de la flora y la fauna silvestres.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales.

- Real Decreto 11/2005, de 22 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de incendios forestales.

2. Suelo forestal.

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualquier otra actividad en terreno forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, así como los del Plan Forestal Andaluz.

Los recursos Forestales, atenderán a lo dispuesto en el PORN D210/2003, de 15 de julio.

3. De las vías pecuarias y red de caminos.

En el término municipal de Jabugo existe actualmente una vía pecuaria. Con clasificación de Orden de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha del 26-07-1995.

4. Protección ambiental.

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se especifica a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional y en la normativa autonómica.

Artículo 115. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas.

Para las infraestructuras se estará a lo dispuesto en el P.O.R.N. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche D210/2003, de 15 de julio.

Las redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

Sección quinta. Normas de protección arqueológica

Artículo 116. Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de las presentes Normas la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y ejercer la tutela sobre los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Jabugo, sea cual sea su estado de conservación, subyacentes o emergentes y sean cuales sean las determinaciones de protección que las figuras vigentes de planeamiento les confieran actualmente.

Artículo 117. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio arqueológico, según la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, según el artículo 40.1 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. Tienen la misma consideración los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

2. Así pues el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

2.1. Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellas bajo cota de superficie.

2.2. Patrimonio Arqueológico Emergente: constituido por los bienes inmuebles situados sobre cotas de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 118. Normas de Cautela Arqueológica.

- Será obligatorio solicitar Informe Previo a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico y al Ayuntamiento para cualquier actuación sobre yacimientos delimitados o hallazgos que aparezcan ocasionalmente. Dicha Consejería determinará las actuaciones que podrán o no ejecutarse y las cautelas o medidas precautorias a adoptar sobre los yacimientos arqueológicos. Sus directrices han sido recogidas en el artículo 137 de esta normativa.

- En el caso de obras e infraestructuras en cualquier clase de suelo dentro del Territorio Municipal, se realizará un control arqueológico de movimientos de tierra en todas aquellas obras sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, o en aquellas otras en las que su envergadura lo haga recomendable.

00292955

Artículo 119. Autorizaciones de Intervenciones Arqueológicas.

Las autorizaciones de intervenciones arqueológicas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

B. NORMAS PARTICULARES

TÍTULO I

NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 120. Definición.

Los terrenos clasificados por este Plan como No Urbanizables cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 9 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones, modificada por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio.

Asimismo, el Suelo No Urbanizable delimitado por el presente Plan se adapta a las condiciones establecidas en los siguientes apartados del art. 46 de la Ley 7/2002:

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

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

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

d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora de los Recursos Paisajísticos teniendo los objetivos y principios paisajísticos establecidos en el Acuerdo de 6 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la «Estrategia de Paisaje en Andalucía» y en particular los establecidos en los capítulos 5 y 6. Por otro lado, es necesario la protección del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

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

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

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

i) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que

medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

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

Artículo 121. Clasificación y calificación.

En el suelo clasificado como No Urbanizable se establecen tres categorías de protección derivadas de la Legislación Específica, la Planificación Territorial, con independencia de los impuestos por el Planeamiento Supramunicipal, y los protegidos específicamente por este Plan. No existe la categoría de SNU-Natural o Rural debido a la inclusión de la totalidad del término municipal, a excepción de sus zonas urbanas, en la Red Natura 2000.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) cuenta por tanto con las siguientes categorías:

A) Por Legislación Específica (LE):

- SNUEP-LE- Red Natura 2000. Incluye todos los suelos adscritos en el municipio a la Red Europea Natura 2000, manteniendo la delimitación de la Zonificación establecida por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, como zonas A (Zona de Reserva), B (Zonas de Regulación Especial) y Zonas C (Zonas de Regulación Común), incluyendo estas últimas aquellos terrenos de cultivos agrícolas y forestales, así como zonas de usos generales en las que se incluyen numerosos elementos antrópicos (infraestructuras viarias, edificaciones rurales, etc.).

- SNUEP-LE- Dominio Público Hidráulico.

- SNUEP-LE-Patrimonio histórico-cultural. Que incluye el único elemento BIC incluido en el Catálogo General en SNU del municipio, la Cueva de la Mora.

B) Por Planificación Territorial (PT):

- SNUEP-PT- Plan Especial de Protección del Medio Físico (CS-5). Los suelos delimitados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva (Complejo Serrano CS-5.- Sierra del Castaño).

C) Por Planificación Urbanística (PU):

- SNUEP-PU-Vías Pecuarias. El Plan General protege el dominio público pecuario de la única vía pecuaria existente en el municipio (no deslindada), la Vereda de Cortegana al Castaño.

- SNUEP-PU-Patrimonio histórico-cultural. Al que se adscriben las siguientes fuentes del municipio ubicadas en SNU: Zaho, La Higuera, Lavadero de Los Romeros, El Quejigo, Quino y Carretera de Los Romeros.

Artículo 122. Limitaciones en el suelo no urbanizable.

1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones, que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de interés público, que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Con carácter general, las construcciones o instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas para evitar la formación de núcleos de población. Además, deberán cumplirse todas y cada una de las disposiciones que la legislación sectorial o específica aplique al tipo de suelo no urbanizable en el que se pretenda llevar a cabo la actuación.

Artículo 123. Régimen del suelo no urbanizable según el P.O.R.N.

En aplicación del art. 13.1 de la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de julio, necesitarán autorización del organismo medioambiental competente, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural, además de las previstas

por otras normativas sectoriales. La regulación de las construcciones en este tipo de suelo conllevará la tramitación según la normativa recogida en el P.O.R.N. y P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Artículo 124. Parcelaciones.

En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que se produzca además, alguna de las condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población según el art. 69 «Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población».

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos señalados anteriormente.

Artículo 125. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria.

De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Jabugo son: en secano 35.000 m², y en regadío 2500 m², establecidas para el grupo 1 dentro de la provincia de Huelva, Andalucía (Resol Andalucía 4.11.1996).

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

- Realizarse para agrupar o agregar predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas y Transportes adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén la legislación aplicable.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal, así como autorización de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Las excepciones serán en virtud de los siguientes supuestos:

- Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

- Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

- Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

- Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 126. Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población «todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones».

Artículo 127. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un núcleo de población, se puede producir cuando se cumpla algunas de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

1. Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

2. La situación de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y a industrias a una distancia inferior a 1.000 m de un núcleo de población existente.

3. La situación de edificaciones a una distancia inferior a 100 m entre ellas.

4. La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración (como obras completas).

5. El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero, minero o pesquero de otros usos, salvo en los casos de edificaciones relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.

6. La aparición de edificios en este Suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc., destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean éstos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

7. Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

8. El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

9. La ocupación del suelo con densidades superiores a 1 vivienda cada 3,5 ha.

10. La ubicación de viviendas unifamiliares aisladas en terrenos que no posean un frente mínimo de 100 m a un camino, senda, vereda, etc.

Artículo 128. Medidas para impedir la formación de núcleos de población.

1. La administración Municipal, vendrá obligada a impedir que dentro del área de su competencia se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de núcleos de población.

2. Los Notarios y Registradores no podrán escriturar ni contra de lo dispuesto en estas Normas.

3. Los promotores que realizaren dentro del Suelo No Urbanizable actos que diesen lugar a la formación de núcleo de población, serán sancionados en los términos que marco el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Serán medidas para impedir la formación del núcleo de población, además de las que respeten las condiciones objetivas que dan lugar a su formación:

- El cumplimiento de las condiciones de aislamiento de edificación.
- El cumplimiento de las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación.

Artículo 129. Ejecución de la Norma en el Suelo No Urbanizable.

1. La ejecución de infraestructuras en suelo no urbanizable, se realizará por medio de los correspondientes proyectos de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales de la localidad que hayan de transcurrir por este tipo de suelo. La declaración de Utilidad Pública o Interés Social de las obras e infraestructuras a realizar en este suelo, siempre que no venga dada por su legislación específica, será previa a la realización de las mismas. Todo ello en concordancia con el art. 52 de la LOUA.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección o protegido se actuará por medio de los Planes Especiales de Protección recogidos en el artículo del vigente Reglamento de Planeamiento. La documentación que componga estos planes, deberá ajustarse a las finalidades que el mismo persiga, estableciendo los mecanismos de protección, mejora o mantenimiento del espacio delimitado.

Artículo 130. El Plan de Ordenación.

Este Plan General, establece la calificación, que corresponde al nivel de protección establecido en el P.O.R.N.

Artículo 131. Zona de Reserva. Zona A.

Incluyen aquellos espacios con valores ambientales excepcionales y que exigen el máximo nivel de protección por lo que los usos y actividades tienen en estas zonas un carácter complementario, supeditado a la conservación de la biodiversidad que albergan.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- d) Uso público y educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los cambios de uso del suelo.
- b) Las actividades mineras.
- c) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras.
- d) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- e) Cualquier tipo de construcción y edificación, de carácter temporal o permanente.
- f) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos silvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
- g) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.
- h) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
- i) Las actividades de orientación.
- j) Los globos aerostáticos.

CAPÍTULO II

El Plan Especial de Protección del Medio Físico

Artículo 132. Aplicación del P.E.P.M.F.

El P.E.P.M.F. de la provincia de Huelva, fue aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 7 de junio de 1986. Este Plan Especial tiene el carácter de supletorio de los instrumentos de planificación ambiental, caso de P.O.R.N. y de vinculante para los demás instrumentos de planeamiento. Son de aplicación directa las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico en todos los municipios de Huelva que carecen de Plan General o de Normas Subsidiarias en vigor.

Dentro del P.E.P.M.F. afecta al municipio de Jabugo la catalogación del «Complejo Serrano de Interés Ambiental: Sierra del Castaño», que se sitúa al norte del término como puede observarse en la documentación gráfica. Estas Normas recogen este espacio como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, siendo de aplicación particularmente las medidas relativas a «Complejos Serranos de Interés Ambiental» recogidas en el art. 38 del P.E.P.M.F. Si bien cabe decir que la regulación de actividades prohibidas y usos compatibles que recoge el citado art. 38 deberá ajustarse en su totalidad a las Normas Particulares para estas zonas especificadas en el P.O.R.N. y P.R.N.G. del P.N.S.A.P.A. (Decreto 210/2003, de 15 de julio), al prevalecer la aplicación de estas últimas. Además las únicas construcciones y edificaciones permitidas en el SNU serán las establecidas en el art. 5.3.8 del P.O.R.N.

Artículo 133. Actividades prohibidas y usos compatibles.

De conformidad con el art. 38 P.E.P.M.F. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS.): Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia paisajística, y en ocasiones valores faunísticos importante valor productivo. Comportan en general importantes valores destacados. Igualmente suelen presentar.

En estos espacios se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- Los parques de atracciones.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

Se consideran Usos Compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establecen los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación del ganado y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros, que deberán contar siempre con la Declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

- Los vertederos de residuos sólidos pueden localizarse en estas zonas, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
- 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 de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.
- 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 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 encontrará 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.
- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. 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 Paisajístico. Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación se recuerda que existen métodos para mimetizar dichas instalaciones. Concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, para la minimización del impacto visual que pudieran producir dichas instalaciones, el Código de Buenas Prácticas, incluye medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano.

Artículo 134. Ley de Patrimonio Histórico.

La existencia en el término municipal de diversos yacimientos arqueológicos, hace que se vea afectado por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamentos que la desarrollan.

Así, y tal como se especifica en el artículo 7 de la mencionada ley, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español, comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán, asimismo, las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta ley.

Artículo 135. Caracterización.

Se realiza la delimitación de la zona, con el fin de propiciar su salvaguarda y conservación.

Artículo 136. Normas de carácter general sobre patrimonio arqueológico.

En relación al patrimonio arqueológico, el régimen de protección aplicable a los diferentes yacimientos es diverso en función de si el yacimiento está adscrito a alguna figura de protección de las definidas en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en concreto si está declarado BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, si está inscrito como BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o con carácter de catalogación general en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o bien forma parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluye el inventario de Yacimientos Arqueológicos, donde se tiene en consideración su definición, caracterización y delimitación, así como la especificación de las limitaciones a los usos del suelo en cada caso concreto. Estos yacimientos aparecen delimitados mediante figura poligonal cerrada, y así referenciados, y a escala adecuada, están inscritos en la cartografía de clasificación y calificación del suelo.

Los dos únicos yacimientos identificados en el término municipal de Jabugo son la Cueva de la Mora y Fuente Zaho, ambos localizados en la delimitación de Suelo No Urbanizable, por lo que ambos se han categorizado como de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico en virtud de cuanto sobre ello dispone el artículo 46.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y les son de aplicación la norma específica recogida a continuación (art. 137.1).

Artículo 137. Normas específicas según ubicación de los yacimientos arqueológicos**1. Yacimientos ubicados en Suelo No Urbanizable.**

En el Régimen General de SNU, en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual «deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas». «La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses».

En el caso del SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico, se diferencia el régimen de protección en función del propio régimen jurídico asociado a los distintos yacimientos. En todo caso, la caracterización de estos suelos como SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos.

A) En el término de Jabugo, el único yacimiento inscrito con régimen de Catalogación General en el C.G.P.H.A es el de Cueva de la Mora, por lo que cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento

de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería competente en la materia, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos y aprovechamientos quedará condicionada a los resultados de estas actividades arqueológicas preventivas.

B) Para yacimientos que se inscribiesen con carácter de BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/ 2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones.

C) Para yacimientos que se inscribiesen con carácter de BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serían las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estaría a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/ 2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería competente en la materia para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

2. Yacimientos ubicados en Suelo Urbanizable o Suelo Urbano No Consolidado.

En el Régimen General de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual «deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas». «La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses».

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

1. Para yacimientos incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, o yacimientos inscritos con régimen de Catalogación General en el C.G.P.H.A., que quedasen incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbanizable, ya sea Sectorizado o No Sectorizado, o Suelo Urbano no Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

En caso contrario, cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la

delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería competente en la materia, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos y aprovechamientos quedaría condicionada a los resultados de estas actividades arqueológicas preventivas.

Para yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

2. Para yacimientos inscritos con carácter de BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones

3. Para yacimientos inscritos con carácter de BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería competente en la materia para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

3. Yacimientos ubicados en Suelo Urbano Consolidado.

En el Régimen General de Suelo Urbano Consolidado, se deberá señalar que en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual «deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas». «La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses».

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

1. Para yacimientos incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, o yacimientos inscritos con régimen de Catalogación General en el C.G.P.H.A., que queden incluidos en la delimitación Suelo Urbano Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante, entendiéndose éstos excepcionales, en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes.

Cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería competente en la materia, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos y aprovechamientos quedará condicionada a los resultados de estas actividades arqueológicas preventivas.

Para yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

2. Para yacimientos inscritos con carácter de BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones.

3. Para yacimientos inscritos con carácter de BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería competente en la materia para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

Artículo 138. Actividades en los yacimientos delimitados.

1. Quedan expresamente prohibidas en las áreas delimitadas las siguientes actividades:

- Obras de desmonte.
- Extracción de áridos.
- Explotaciones mineras.
- Instalación de vertederos.
- Depósitos de residuos.
- Así como cualquier otra que pueda producir efectos negativos sobre los yacimientos existentes.

2. Quedan sometidas a autorización administrativa el resto de las actividades a desarrollar sobre las áreas delimitadas, como:

- Aterrazamientos y rellenos.
- Vallados y cerramientos.
- Construcciones agropecuarias o residenciales aisladas.
- Obras de infraestructura y viarios.
- Obras de adecuación de actividades turísticas, recreativas, didácticas, etc. Obras de potenciación de valores paisajísticos.
- Cambios de cultivo, etc.

Artículo 139. Vías Pecuarias. Marco jurídico. Definición. Tipos.

a) Las Vías Pecuarias se regulan mediante la «Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias» y por el «Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía».

b) En este reglamento se definen las vías pecuarias como «rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero». En ese

mismo documento se establece que «las vías pecuarias podrán ser también destinadas a otros usos compatibles y complementarios (...) e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto del medio ambiente, al paisaje y al patrimonio cultural».

c) El art. 3 del citado reglamento establece que «las vías pecuarias, (...) son bienes de dominio público de la comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables».

d) Tipos. Según el art. 4.1 de la Ley de Vías Pecuarias, las Vías Pecuarias se clasifican en Cañadas, Cordeles y Veredas:

1. Cañadas son aquellas cuya anchura no exceda de 75 metros.
2. Son Cordeles cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
3. Veredas son las vías de anchura no superior a 20.

Artículo 140. Vías Pecuarias existentes en Jabugo.

a) La única Vía Pecuaria existente en Jabugo es la siguiente:

La Vereda de Cortegana al Castaño, con anchura legal de 20 m (código identificador 21043001).

No se encuentra deslindada.

Artículo 141. Clasificación del Suelo de Vías Pecuarias.

Según el art 89.1 del citado Reglamento de «Vías Pecuarias» tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección «dentro de la categoría de Planeamiento Urbanístico», ya que no se encuentra deslindada, tanto la vereda de Cortegana al Castaño como el lugar asociado Descansadero de El Repilado, que quedarán protegidos en los términos que establece la citada Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Los usos permitidos son el ganadero tradicional y el uso público recreativo, sin perjuicio de lo establecido por el P.O.R.N. y el P.R.U.G. del Parque Natural respecto al uso de las vías pecuarias.

CAPÍTULO III

Suelo No Urbanizable Protegido

Artículo 142. Zona definida por el P.O.R.N. de Regulación Especial. Zona B.

Incluyen aquellos espacios con un valor ambiental alto que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables que, en muchos casos, son los responsables de la configuración y garantía de su conservación.

Con carácter general, la ordenación en estas áreas se orienta hacia el mantenimiento de los usos actuales, dando cabida a aquellos nuevos usos que se consideren compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes y de los usos actuales que, en buena medida, han contribuido a la generación y conservación de los mismos.

Tal y como señala el P.O.R.N., les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de Regulación Común (C), aunque no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no impidan la regeneración natural de las masas.
- c) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- d) Las actividades científicas.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.

f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

a) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos silvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.

b) Cambios de usos forestales a agrícolas.

c) La eliminación, arranque o deterioro de los antiguos castañares, salvo en caso de renovación controlada de los mismos.

d) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras que pueden constituir un factor de riesgo para las Zonas A.

e) Las actividades mineras y extractivas en los castañares.

Corresponde esta categoría de suelo a áreas de diverso valor ambiental (cabe destacar los matorrales, pastizales, campos de cultivos, huertos y áreas desarboladas en general, olivares y eucaliptales). Si bien al estar todas ellas integradas en el ámbito del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, se califican todas como Suelo No Urbanizable Protegido.

Artículo 143. Zona definida por el P.O.R.N. de Regulación Común. Zona C.

Incluye aquellas áreas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza, que en general suponen un mayor grado de transformación del medio natural.

Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas. En el caso de los cultivos forestales se tenderá a la reducción de su superficie.

De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

a) Las actividades cinegéticas.

b) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

c) La transformación de los cultivos marginales o abandonados hacia el uso forestal con especies autóctonas o el castaño.

d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.

e) Las actividades científicas.

f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

Artículo 144. Determinaciones sobre los ruedos agrícolas.

Se incluyen aquellos terrenos con destino actual fundamentalmente agrícola compuestos por parcelas de huertas que aprovechaban históricamente la abundancia de agua sabiamente distribuida por acequias y lievas agrícolas. Todo ello sin perjuicio de las protecciones sectoriales de carácter lineal, que discurran por esta clase de suelo y que pudieran motivar otra clasificación (por ejemplo, vías pecuarias o cauces):

a) Estas áreas, recogidas cartográficamente en el plano oet.01 clasificación del Suelo No Urbanizable, deben ser protegidas de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello:

- En el ámbito definido en la presente norma no se permiten nuevos edificios, ni viviendas unifamiliares aisladas.

- Las edificaciones agrícolas o industriales que en estos lugares existan al aprobarse estas normas no se considerarán fuera de ordenación, pero no se permitirán otras nuevas.
 - No se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.
- b) Además en el ámbito definido en la presente norma serán de aplicación las medidas siguientes:
- No se permitirá la introducción de elementos discordantes con la percepción del mismo, desde el interior o exterior.
 - Se mantendrá su cobertura vegetal (frutales, hortalizas, herbáceos...) y se potenciarán las acciones de restauración y recuperación.
 - Son objeto de protección: la estructura parcelaria, las cercas de piedra y los sistemas de conducción de agua, debiendo mantenerse con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional.

Artículo 145. Perímetros de protección de acuíferos.

En estos ámbitos señalados en la documentación gráfica no se permiten actividades cuyos vertidos puedan contaminar las aguas superficiales y subterráneas. Cualquier actividad a realizar en la zona deberá contar, previa a la concesión de la correspondiente licencia municipal con un análisis de sus efluentes líquidos y medidas para su depuración y vertido.

Artículo 146. Caminos rurales y vías paisajísticas.

Se definen como caminos rurales a aquellos que estructuran el territorio del término municipal y vías paisajísticas.

Además de las afecciones generales impuestas por la legislación específica que les sea de aplicación, no se permiten edificios e instalaciones que desvirtúen la contemplación del paisaje, y en general aquellas instalaciones que por tamaño, morfología o disposición, supongan un impacto inadmisibles en el paisaje, que incida en caminos o vías paisajísticas.

Previo a la concesión de licencias, el promotor deberá aportar documentos suficientes análisis del paisaje, (fotomontaje, análisis del paisaje etc.) en los que se demuestre el cumplimiento de estas limitaciones.

CAPÍTULO IV

Regulación de usos actividades y construcciones en Suelo No Urbanizable

Sección I. Determinaciones generales y específicas

Artículo 147. Construcciones y usos del suelo.

1. Construcciones y edificaciones.

Las únicas construcciones y edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable serán las recogidas en el art. 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación de Andalucía y, en concordancia, las definidas en el PRUG de la Sierra de Aracena y Picos de Aroche y en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva. Las recogidas por estos textos son las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, entre ellas las viviendas para tal fin, la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y aquellas de interés público.

Con carácter general no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas para evitar la formación de núcleos de población y además deberán cumplirse todas y cada una de las disposiciones que la legislación sectorial o específica, aplique al tipo de suelo no urbanizable en el que se pretenda llevar a cabo la actuación.

00292955

2. Usos del suelo.

En el Suelo No Urbanizable los usos permitidos genéricamente deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural. Se entienden como Usos Globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio.

Los Usos Globales permitidos son:

- Uso agrícola.
- Uso ganadero.
- Uso forestal.

Artículo 148. Condiciones generales de los usos.

1. El art. 5.3 del P.O.R.N. establece las condiciones genéricas de los usos del suelo, su compatibilidad y su posible transformación. A este documento nos remitimos en cuanto a las determinaciones sobre la materia.

2. Se tenderá a la conservación e impulso de los usos tradicionales del medio rural, la restauración de los ecosistemas degradados, la lucha contra la erosión y la desertificación, las repoblaciones forestales con masas mixtas del ecosistema mediterráneo, las restauraciones hidrológicas-forestales y los tratamientos silvícolas.

Artículo 149. Condiciones generales de la edificación.

1. A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable les serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el artículo 52.6 de la LOUA, así como las recogidas en el P.O.R.N.

2. Las nuevas construcciones así como las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, tendrán en cuenta los siguientes aspectos.

a) Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta, siguiendo para ello las dimensiones establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión.

b) Que se adopten las características necesarias en cuanto a tipología constructiva que contribuyan a la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular.

c) Que se garantice la integración ambiental y paisajística en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.

d) Que se contemplen de forma específica y autónoma el tratamiento de vertidos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento y saneamiento, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.

3. En el ámbito del Parque Natural queda prohibido:

a) En las fincas o parcelas que ya cuenten con edificaciones habitables, acordes con la legislación vigente, nuevas construcciones de carácter residencial.

b) La colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente, los contruidos con materiales de desecho, así como caravanas y «containers».

4. De acuerdo con lo establecido en el art. 4.2.11.6 del P.R.U.G. en el que establece que «(...) hasta que no se realice la adecuación del planeamiento urbanístico a las disposiciones del PORN, tendrán la consideración de características constructivas tradicionales las que aparecen en este epígrafe (...), desde la normativa en redacción se establece además de los criterios recogidos por el documento ambiental que una edificación es impropia de esta clase de Suelo, cuando:

a) Las edificaciones superen una altura de una planta cuya altura máxima será de 4,5 m.

b) La superficie máxima construida supere 120 m².

c) Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a estos.

- d) Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en las presentes Normas.
- e) Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural. Para evitar esto, las edificaciones deberán considerar lo siguiente:
 - En las fachadas, la proporción del hueco será como máximo de veinte (20) por ciento de la total.
 - Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán de: muros para enfoscar y pintar y/o muros de mampostería de piedra vista.
 - La terminación de la fachada, en caso de que sea pintada, utilizará el color blanco, admitiéndose sólo un máximo de un 20% de la superficie en color gris acorde al conjunto de las edificaciones del término municipal de Jabugo.
 - En ningún caso se permitirá la terminación de la fachada por medio de alicatados o con utilización de muro cortina.
 - La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada en colores oscuros.
 - Las cubiertas serán inclinadas, acabadas con teja curva.5. El tratamiento del terreno colindante al que se asiente la edificación responderá a los criterios de sencillez, prohibiéndose implantaciones con especies arbóreas impropias de la zona.

Artículo 150. Edificaciones fuera de ordenación y régimen de asimilado a fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo establecido en la Regulación de la Disposición Adicional Primera de la LOUA, así como con el artículo 84 de la LISTA, las edificaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, y que se encuentren disconformes con el mismo, son calificados como fuera de ordenación. Estas están sometidas al régimen señalado en los apartados siguientes, además de lo establecido en el articulado de la citada LISTA.

- a) Las construcciones agrícolas podrán someterse a las obras de restauración, rehabilitación, consolidación y modernización, aunque ello suponga incremento de su valor de expropiación. En ningún caso, se permitirá el incremento del volumen edificado, ni alteración de su uso.
- b) Las construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas erigidas con anterioridad a las presentes Normas y contempladas en el proyecto, ampliaciones, alteraciones, etc. de la citada obra, no se encuentran fuera de ordenación. Las ampliaciones que de las mismas se realicen se adecuarán al contenido de las presentes normas.
- c) Las edificaciones de Utilidad Pública o Interés Social que se encuentren edificadas antes de la aprobación de las presentes Normas, estarán sometidas al mismo régimen que las del apartado anterior.
- d) Las viviendas unifamiliares aisladas no podrán realizar ampliaciones, ni obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación. Tan sólo podrán realizar pequeñas actuaciones que exijan la higiene, ornato y conservación de la vivienda.
- e) Las edificaciones industriales en ningún caso podrán realizar ampliaciones o incrementar el volumen edificado, pudiendo someterse a obras de consolidación y modernización siempre que hayan desarrollado previamente las medidas que sobre ellas contemple el Estudio de Impacto Ambiental.

2. Se contempla asimismo el régimen de «asimilado a fuera de ordenación» recogido en la LISTA (Título VII. Artículos 173 y siguientes), así como en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Título I. Artículos del 3 al 9).

3. De este último se recogen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que ha de cumplir estas edificaciones en tanto en cuanto no se desarrolle una ordenanza específica sobre esta materia. Así, se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

- a) Las necesarias condiciones de seguridad estructural sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
- b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.
- c) Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.
- d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.
- e) Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:
 - La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
 - Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.
 - Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

Artículo 151. Cierres de fincas.

Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso deberán realizarse mediante alguno de los siguientes sistemas:

- El cercado tradicional de la zona realizado por medio de mampuesto de laja y piedra, con la altura que precise el nivel del terreno.
- La fábrica maciza no superior a 120 cm, enfoscada y pintada en blanco.
- El vallado por medio de cerca metálica transparente, con altura no superior a los dos metros.

En ningún caso se permitirá el vallado metálico superpuesto al cercado de piedra. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 4.2.3.6 del P.R.U.G. así como a lo que establezca la normativa de ordenación de las actividades cinegéticas en relación a los cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal. Cualquier nueva actuación que comporte cierres de fincas en Suelo No Urbanizable deberá ser autorizada por la Consejería Provincial de Medio Ambiente de Huelva, con antelación a la concesión de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 152. Determinaciones específicas según el tipo de construcción.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones con carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, deberán

cumplir unas determinaciones específicas, según se incluyan en alguno de los tipos siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas.
- b) Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.
- d) Viviendas familiares aisladas vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios.
- e) Rehabilitación de construcciones existentes.
- f) Demolición de construcciones.

Sección II. Construcciones e instalaciones agrícolas

Artículo 153. Concepto.

1. En el ámbito del Parque Natural se entenderán por construcciones las vinculadas a explotación de los recursos agrarios y las instalaciones que dependen de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas que se relacionan:

a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.

b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos, majadas o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras.

c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

2. Se entenderá que una edificación está vinculada a una explotación agraria, cuando:

a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiéndose entender esta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a otorgar a las restantes que componen la explotación.

b) Responda, en cuanto a superficie construida y tipología edificatoria, al carácter de la explotación a la que da servicio.

c) Sirva para el aprovechamiento de los productos y subproductos que se obtengan de la explotación a la que da servicio.

3. Los usos que pueden englobarse dentro del de construcciones agrarias son:

a) Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.

b) Cuadras, establos, majadas, perreras y gallineros.

c) Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

Artículo 154. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

A) Para la construcción de naves y almacenes se establecen las siguientes condiciones:

• Superficie mínima de explotación:

- 3 ha para las explotaciones forestales.
- 2 ha para las explotaciones agrícolas de secano.
- 1 ha para las explotaciones de regadío.
- 0,5 ha para las huertas.

• Distancias mínimas de separación:

- 50 m a los linderos.
- 100 m a los cauces.
- En cuanto a las distancias a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

- Superficie máxima construida: 250 m².
- Altura máxima: 5 m y una planta, salvo determinadas instalaciones especiales, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.

B) Las casetas de aperos o para establecimientos de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.) tendrán una superficie adecuada al fin que se pretenda, reuniendo las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de explotación:
 - 0,5 ha para las huertas.
 - 1 ha para el olivar.
 - 1,5 ha para las explotaciones de secano, regadío y forestal.

En casos excepcionales se podrá autorizar la instalación de casetas en parcelas de menor dimensión, siempre que quede justificada su necesidad.

- Distancias mínimas de separación: 10 m a linderos.
- Altura máxima: 3 metros y una planta, salvo necesidades específicas de la instalación a implantar.

C) En el caso de explotaciones con una extensión muy superior a las superficies mínimas establecidas y/o con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podrá ampliarse la superficie autorizada siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

D) La relación del solicitante con la actividad agraria deberá acreditarse mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentre en explotación.

2. Las condiciones estéticas y paisajísticas.

Siempre que sea técnica y económicamente posible, el techado será de teja, y podrá ejecutarse con piezas dobles o cuádruples de cerámica cocida, que se podrán instalar ensambladas sobre estructuras ligeras, facilitando así su construcción, siempre de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, en concordancia con la integración paisajística de la construcción y evitándose las chapas metálicas esmaltadas.

Las paredes deberán estar pintadas en blanco o encaladas de la misma forma que las viviendas.

No deberán superar una relación de longitud/anchura en planta superior a 3/1. Si fuera imprescindible una relación mayor deberá aparecer un desnivel o diferenciación en el diseño de las cubiertas, así como en la alineación de las fachadas, evitando el aspecto lineal de la edificación, siempre que sea técnicamente posible en relación al uso al que vayan a destinarse.

Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.

El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

En las fachadas no se permitirán abrir huecos excepto la puerta de acceso y un hueco lineal en el apoyo de la cubierta para ventilación nunca mayor de 20 cm.

Sección III. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Artículo 155. Concepto.

1. Desde el P.O.R.N. vigente se determina:

a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas, tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

00292955

b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas, deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.

2. Se entiende por:

a) Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

b) Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

c) Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad.

3. Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y un periodo de vida que será el de la ejecución, debiendo procederse después de su demolición a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.

4. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública, cuando:

a) Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporal, debiendo, además estar incluida en el proyecto de construcción de dicha obra.

b) Sea precisa para el funcionamiento, mantenimiento y servicio de la obra pública durante su periodo de vida.

5. Las obras públicas que se consideren incluidas dentro de las presentes Normas, engloban las grandes infraestructuras territoriales promovidas desde la Administración Pública, englobando las:

- Obras Hidráulicas.
- Redes de saneamiento supramunicipales.
- Carreteras.
- Ferrocarriles.

Las edificaciones vinculadas a estas obras se componen de:

a) Viviendas destinadas al personal de mantenimiento de las instalaciones, debiendo estar, de forma obligatoria incluidas dentro del Proyecto de Obra, o bien incorporarse en el momento en que se precisen por el mismo organismo que la tramitó.

b) Edificios para instalaciones precisas para el funcionamiento de la obra pública, tales como bombas, almacenes de materiales, transformadores, etc.

c) Edificios para oficinas, administración, servicio del usuario de la obra pública, tales como estaciones, apeaderos, etc.

6. En los casos específicos de edificios destinados al servicio del usuario de la obra pública y, muy especialmente, en los casos de los usuarios de las carreteras, deberán, previa su ejecución, obtener la clasificación del terreno como Área de Servicio, conforme a lo dispuesto en la normativa en vigor de este tipo de infraestructura.

7. Por su incidencia, se consideran vinculadas a las obras públicas las edificaciones, que, al amparo de estas, se desarrollan por iniciativa de los particulares, tales como:

a) Gasolineras con pequeños talleres y anejos de servicio al usuario de carretera.

b) Bares, hoteles, moteles y áreas de de descanso que pueden aparecer en carreteras y en orillas de pantanos.

c) Puestos de socorro, ayudas en carretera, etc.

Artículo 156. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Justificar su necesaria ubicación en suelo no urbanizable.
- b) En los casos de edificios vinculados a las carreteras, la distancia entre dos consecutivos será tal que el acceso/salida a los mismos estén separados como mínimo una distancia de doscientos cincuenta (250) m.
- c) Las distancias a las obras públicas serán las establecidas por las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación.
2. La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m².
3. Las condiciones tipológicas de las edificaciones serán:
- Superficie mínima de explotación:
- 6 ha para las explotaciones forestales y las agrícolas de secano.
 - 3 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.
 - 1,5 ha para las huertas.
- Distancias mínimas de separación:
- 50 m a los linderos.
 - 100 m a los cauces.
 - 250 m a otras viviendas limítrofes.
 - 1.000 m al suelo urbano o apto para urbanizar.
- Superficie máxima construida:
- En explotaciones forestales y agrícolas de secano: 140 m².
 - En explotaciones agrícolas de regadío: 140 m² o un porcentaje de ocupación del 0,2%.
 - En huertas: 140 m² o un porcentaje de ocupación del 0,25%.
- Altura máxima, según el impacto paisajístico que una u otra opción pueda originar en relación con sus proporciones:
- En viviendas de una planta: 4,5 m.
 - En viviendas de dos plantas: 6 m.
- b) Para la construcción de naves y almacenes se establecen las siguientes condiciones:
- Superficie mínima de explotación:
- 3 ha para las explotaciones forestales.
 - 2 ha para las explotaciones agrícolas de secano.
 - 1 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.
 - 0,5 ha para las huertas.
- Distancias mínimas de separación:
- 50 m a los linderos.
 - 100 m a los cauces.
 - En cuanto a las distancias a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.
- Superficie máxima construida: 250 m².
- Altura máxima: 5 m y una planta, salvo determinadas instalaciones especiales, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.
4. Las infraestructuras precisas para el funcionamiento serán las de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Sección IV. Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad público o interés social

Artículo 157. Concepto.

1. Edificios o instalaciones declaradas de Interés Público, bien por aplicación de su legislación específica, o bien porque dicha declaración se alcance después del trámite definido en este documento, y según lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00292955

Dentro del Parque Natural, tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso público en el mismo, según 5.3.8.3 del P.O.R.N.

2. En las declaraciones de utilidad pública, la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permiten la construcción en suelo no urbanizable. Además la demanda de suelo para las construcciones destinadas a uso turístico, industrial, equipamiento urbano y uso Terciario en el Parque Natural, se resolverá preferentemente en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definidos como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

3. Los edificios de Utilidad Pública o Interés Social deberán, además de adecuarse al contenido de esta Norma, justificar la necesidad de su emplazamiento en esta clase de Suelo. Servirá como justificación de su emplazamiento en este medio:

- a) La existencia de alguna legislación específica que impida la ubicación de estas edificaciones en los núcleos de población, estableciendo distancias a ellos para su implantación.
- b) Sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:
 - Ser la razón básica de su emplazamiento, es decir que las especiales características topográficas, de situación, paisajísticas, etc. motiven la realización de esta edificación.
 - No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de otras clases de suelo, bien porque la legislación específica allí no las permite, bien porque el planeamiento municipal no prevé dentro de sus previsiones esta actividad.

Las condiciones del Suelo y/o Subsuelo serán la causa determinante de su implantación, como ocurre en las instalaciones destinadas a las actividades extractivas.

4. Siendo las causas de declaración de Utilidad Pública o Interés Social variables, el presente Plan considera como posible marco común para justificar dicha declaración, las siguientes:

a) Que se resuelva un problema dotacional o infraestructural a un núcleo o conjunto de ellos, eliminando por tanto déficits existentes.

Dentro de este apartado se engloban todas aquellas dotaciones e infraestructuras que, con carácter de públicas, puedan existir en un municipio.

b) Que se genere empleo estable: Dentro de este apartado se engloban aquellas edificaciones destinadas a actividades productivas que, no pudiéndose localizar dentro de los núcleos urbanos, planteen generación de empleo.

c) Que se solucione un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, espacio aéreo etc.

d) Que las edificaciones sirvan para el control, mejora o estudio del medio ambiente. Dentro de este apartado debemos señalar las aulas de la naturaleza, las instalaciones de carácter hotelero vinculadas a estas actividades, los senderos, centros de interpretación, etc.

Artículo 158. Tramitación de las actuaciones de interés público.

Tal y como se recoge en el art. 42 de la LOUA, las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable son actuaciones en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, teniendo que ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos. Para estas actuaciones se requiere la elaboración de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación en función de las características de la obra.

Las actividades contempladas en la ley que pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones son las infraestructuras, los servicios, dotaciones y equipamientos, así como aquellas edificaciones destinadas a usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso residencial.

00292955

Artículo 159. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Con carácter general las edificaciones se localizarán a una distancia mínima de mil (1.000) m del núcleo de población más cercano, salvo aquellas edificaciones de carácter dotacional que sirvan directamente al citado núcleo, o bien que las condiciones físicas del territorio obliguen a una implantación a distancias inferiores a las señaladas.

Las edificaciones que en función de legislación específica, tales como el Reglamento de Actividades, tengan que ubicarse a una distancia superior a la señalada en el párrafo anterior, deberán cumplir esta.

b) Las distancias a las infraestructuras serán las que correspondan a las legislaciones específicas que les sean de aplicación.

2. De acuerdo con las determinaciones contenidas en el P.O.R.N., las condiciones tipológicas de la edificación serán las siguientes:

- Las paredes serán de piedra natural de la zona o bien enfoscadas, con acabado en rústico.
- En paredes pintadas o enaladas el color será blanco; no obstante en alusión a las antiguas paredes de tapial y de piedra y, en definitiva, con la tendencia de integración paisajística, se admiten los tonos «tierra», considerando como tal los colores ocres o marrones claros.
- Podrán añadirse molduras o ladrillo visto a la altura del forjado y otros elementos ornamentales típicos.
- En el caso de paredes de piedra es habitual un cerco enfoscado y enalado a los huecos de las ventanas y puertas.
- Con frecuencia se añade un zócalo pintado o franja en la zona inferior, con colores normalmente grisáceos.
- No se permitirán los aplacados en fachadas (cerámicos, pétreos, etc.).
- La cubierta de la teja curva tradicional (árabe) en color ocre rojizo o anaranjado, rojizo con aleros visibles.
- Las pendientes de los faldones serán suaves, preferentemente del 30% o menores, según la tipología rural tradicional.
- La disposición de los faldones será a 1, 2, o 4 aguas, incluso con longitud de faldón asimétrica.
- También se permitirá el remate de los bordes inclinados laterales del faldón con una hilera atravesada.
- Los dinteles de los huecos se resolverán con líneas rectas o, a veces, con arcos sencillos.
- Los vanos se resolverán predominantemente con disposiciones verticales en lugar de horizontales.
- Las estructuras de carpintería metálica deberán tener un acabado que no sea «metálico».
- El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

Sección V. Viviendas familiares aisladas

Artículo 160. Concepto.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de este Plan, se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda agraria: Aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación de los recursos primarios del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas

próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guarda de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural. Para la obtención de licencia se deberá tramitar el correspondiente Proyecto de Actuación, regulado en el art. 52 de la LOUA.

b) Vivienda no agraria: Se entiende por aquella la que, no está vinculada a una explotación agraria o ganadera.

3. En el Suelo No Urbanizable incluido en la totalidad del ámbito del término municipal de Jabugo se autorizará únicamente la construcción de la vivienda vinculada a los fines agrícola, forestal y ganadero, definida en el apartado anterior, quedando expresamente prohibida la construcción de vivienda no vinculada.

Artículo 161. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de localización, las viviendas familiares ligadas a la explotación tendrán una distancia mínima a suelo urbano o apto para urbanizar de mil (1.000) m, y distancia mínima a otra vivienda de quinientos (500) metros.

Las distancias a las diversas infraestructuras territoriales, serán las que se señalen en la legislación específica que les sea de aplicación.

2. De acuerdo con la normativa establecida en el P.O.R.N., para la construcción de viviendas familiares ligadas a la explotación, se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de explotación:
 - 6 ha para las explotaciones forestales y las agrícolas de secano.
 - 3 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.
 - 1,5 ha para las huertas.
- Distancia mínimas de separación:
 - 50 m a los linderos.
 - 100 m a los cauces.
 - 250 m a otras viviendas limítrofes.
- Superficie máxima construida:
 - En explotaciones forestales y agrícolas de secano: 140 m².
 - En explotaciones agrícolas de regadío: 140 m² o un porcentaje de ocupación del 0,2%.
 - En huertas: 140 m² o un porcentaje de ocupación del 0,25%.
- Altura máxima, según el impacto paisajístico que una u otra opción pueda originar en relación con sus proporciones:
 - En viviendas de una planta: 4,5 m.
 - En viviendas de dos plantas: 6 m.

3. De acuerdo con las determinaciones contenidas en el P.O.R.N., las condiciones tipológicas de la edificación serán las siguientes:

- Las paredes serán de piedra natural de la zona o bien enfoscadas, con acabado en rústico.
 - En paredes pintadas o enaladas el color será blanco; no obstante en alusión a las antiguas paredes de tapial y de piedra y, en definitiva, con la tendencia de integración paisajística, se admiten los tonos «tierra», considerando como tal los colores ocres o marrones claros.
 - Podrán añadirse molduras o ladrillo visto a la altura del forjado y otros elementos ornamentales típicos.
 - En el caso de paredes de piedra es habitual un cerco enfoscado y enalado a los huecos de las ventanas y puertas.
 - Con frecuencia se añade un zócalo pintado o franja en la zona inferior, con colores normalmente grisáceos.
 - No se permitirán los aplacados en fachadas (cerámicos, pétreos, etc.).

- La cubierta será de la teja curva tradicional (árabe) en color ocre rojizo o anaranjado rojizo, con aleros visibles.
- Las pendientes de los faldones serán suaves, preferentemente del 30% o menores, según la tipología rural tradicional.
- La disposición de los faldones será a 1, 2, o 4 aguas, incluso con longitud de faldón asimétrica.
- También se permitirá el remate de los bordes inclinados laterales del faldón con una hilera atravesada.
- Los dinteles de los huecos se resolverán con líneas rectas o, a veces, con arcos sencillos.
- Los vanos se resolverán predominantemente con disposiciones verticales en lugar de horizontales.
- Las estructuras de carpintería metálica deberán tener un acabado que no sea «metálico».
- El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

Sección VI. Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones

Artículo 162. Cuadro Resumen: Regulación de Usos.

| | Distancia núcleo de población | Sup. Máx. construida | Distancias mínimas | Altura máxima cornisa | Parcela mínima |
|---|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|--|---|
| Construcciones e instalaciones agrícolas (art. 154) | | | | | |
| Naves y almacenes | Según normativa vigente | 250 m ² | Linderos 50 m Cauces 100 m | 1 planta (5 m) salvo excepción demostrable | Forestal 3 ha Secano 2 ha Regadío 1 ha Huertas 0,5 ha |
| Casetas de aperos y pequeñas instalaciones | -- | Adecuada al fin | Linderos 10 m | 1 planta (3 m) | Forestal 1,5 ha Secano 1,5 ha Regadío 1,5 ha Huertas 0,5 ha Olivar 1 ha |

En el suelo no urbanizable los usos permitidos en general deberán favorecer el mantenimiento del medio rural.

Del cambio de uso: «cuando una nueva actuación suponga un cambio de uso del suelo, éste no deberá suponer:

1. Un menoscabo de la cobertura vegetal.
2. La sustitución de los encinares, alcornocales, quejigales, robledales y castañares por otras formaciones boscosas.
3. La sustitución de cualquier formación boscosa por eucaliptales u otras especies exóticas.
4. En general un aumento del riesgo de erosión del suelo». Art. 12 P.O.R.N.

TÍTULO II

NORMAS PARA SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Sección I. Ámbito de aplicación

Artículo 163. Ámbito de aplicación.

Constituyen Suelo urbano los terrenos comprendidos en la delimitación de Suelo Urbano.

00292955

Sección II. Desarrollo de la ordenación urbana**Artículo 164. Desarrollo de la Ordenación.**

El desarrollo de la ordenación del Suelo Urbano no requerirá de ninguna otra figura de planeamiento inferior a este plan general.

Las zonas que requieren una actuación urbanística previa para la equidistribución de beneficios y cargas se han delimitado como ámbitos para la «Unidad de Ejecución».

Artículo 165. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General podrán estar dentro de la ordenación proyectada o considerarse fuera de ordenación, según se ajusten o no a las ordenanzas establecidas.

Sobre las edificaciones consideradas dentro de la ordenación se podrán realizar, previa licencia oportuna, toda clase de obras de consolidación, mejora, reparación o cualquier otra que no contravenga las determinaciones establecidas. Las edificaciones consideradas fuera de ordenación, bien sea por estar afectadas por nuevas alineaciones o por no cumplir las directrices establecidas en las presentes ordenanzas, sólo podrán realizar obras, previa licencia oportuna, de consolidación y/o mejora de las condiciones higiénicas. También podrán realizar las obras oportunas para la restitución de la edificación a la ordenación establecida en las presentes Normas.

En caso de procederse a la demolición total o parcial de cualquier edificación, las que se fueran a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

Artículo 166. Nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones deberán ubicarse en los solares que cumplan lo establecido para la consideración como tal. Estas consideraciones aparecen descritas en las definiciones establecidas en el art. 8.

A las nuevas edificaciones en Suelo Urbano le serán de aplicación todos los preceptos establecidos en el presente Título II: «Normas para el Suelo Urbano».

Artículo 167. Nuevas Parcelaciones.

Las nuevas parcelaciones deberán ajustarse a las dimensiones establecidas para cada zona de Suelo Urbano establecida.

Artículo 168. Parcela Mínima Edificable.

Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor este Plan General, se considera parcela mínima edificable la registrada por ese organismo, siempre que dicha parcela no experimente un cambio de uso.

Si la parcela existente se pretende destinar a un uso diferente del que era objeto, habrá de cumplir las condiciones de parcela mínima que se establecen en estas Normas para el uso que se desea implantar, para tener la consideración de parcela edificable.

Sección III. Tipologías edificatorias. Zonificación**Artículo 169. Usos Globales permitidos.**

Se entienden como Usos Globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los Usos Globales permitidos son:

- Uso Residencial.
- Uso Industrial.
- Uso Terciario.

Artículo 170. Áreas y Edificaciones de usos mixtos.

1. Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.
2. Con independencia de las condiciones particulares se refieren al uso dominante, a cada uno de los otros usos le serán de aplicación las condiciones generales correspondientes.

Sección IV. Normas de urbanización y conservación

Artículo 171. Proyecto de Urbanización.

1. El proyecto de Urbanización, como ya se ha definido, es un proyecto de obras para la ejecución material de las determinaciones de las presentes Normas. Por tanto, solo cabría hablar de Proyectos de Urbanización para la totalidad de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas.

2. El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y alumbrado público, así como jardinería u otras necesidades análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

3. La tramitación de los Proyectos de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

4. Los proyectos de urbanización garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de las «Normas Básicas de Accesibilidad en Andalucía», 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, actualizada con el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-8UA9 y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, de aplicación a los nuevos crecimientos. En concreto se debe incluir las Fichas y tablas, de acuerdo con la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos y las instrucciones para su cumplimentación, que establece en su artículo 3 la obligatoriedad de incluir estas fichas y tablas justificativas en la memoria de los proyectos de Infraestructuras y urbanismo de planeamiento, en virtud del artículo 7 del Reglamento. En los modelos de fichas se posibilita que se incluyan las prescripciones de las ordenanzas locales que, en su caso, puedan resultar de aplicación.

5. Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en los nuevos crecimientos se utilizarán redes separativas, de aguas potables y no potables.

6. Con carácter general, en todos los ámbitos de suelo urbano o urbanizable, para los nuevos desarrollos y crecimientos posibles, se tenderá a la utilización de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

7. Los Proyectos de Urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas. Deberán contener expresamente, un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los mismos.

8. Se diseñarán las actuaciones a realizar en las áreas afectadas de los proyectos de urbanización para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía y los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales. En aquellas obras de construcción o urbanización para las que se imponga

00292955

como medida correctora la plantación de vegetación, sus respectivos proyectos deberán establecer las especies a emplear, la época de plantación y sus cuidados necesarios, de forma que se garantice que la vegetación se encuentre definitivamente establecida antes de la entrada en servicio de las obras e instalaciones y se mantenga adecuadamente a lo largo de su vida útil. A este respecto, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

9. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores. Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

10. Se deberá velar para que las determinaciones de carácter ambiental que finalmente integren el instrumento de planeamiento se apliquen de manera efectiva, debiendo ser incorporadas también en los documentos de desarrollo y su correspondiente Proyecto de urbanización con un grado de detalle suficiente para garantizar su eficacia.

11. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización y 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. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

12. Los proyectos de urbanización y demás actuaciones que se lleven a cabo en ejecución de este instrumento de planeamiento y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación de acuerdo con esta Ley y sus normas de desarrollo.

13. Se deberá diseñar no solamente una red de telefonía, sino también una red de telecomunicaciones, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/16447/2011, de 10 de junio, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones, según establece la citada disposición general. También en este Real Decreto-Ley se contempla la obligación de instalar conductos y redes en el interior de los edificios.

14. En el suelo urbano consolidado, todos los servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.) tanto redes generales, como ramales de distribución, deben proyectarse fuera de la zona de dominio público de la carretera.

15. Los instrumentos de desarrollos y Proyectos de Urbanización que afecten a las Carreteras Provinciales deberán ser presentados en la Diputación Provincial de Huelva para su informe correspondiente.

16. Establecer arbolado de alineación en las nuevas calles, con el objeto de mejorar la habitabilidad de los núcleos de población. S100e requerirá una anchura de las aceras adecuada para el óptimo desarrollo del arbolado y su compatibilidad con el tránsito peatonal.

Artículo 172. Proyecto de Obras.

1. El proyecto de Obras es aquél que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, el ámbito del Proyecto de Obras lo define el propio Proyecto.

2. El objeto del Proyecto de Obras será la ejecución de determinadas obras de urbanización.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias deberán garantizar la accesibilidad en los términos establecidos en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 173. Supresión de Barreras Físicas.

1. La planificación, el diseño público y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad.

- Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

- Los itinerarios peatonales y espacios libres públicos y privados -de uso comunitario de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación en condiciones de seguridad a las personas con discapacidad.

- Los aseos públicos y el mobiliario urbano que se emplacen en los espacios de utilización colectiva se dispondrán de modo que sean accesibles.

- Las obras y elementos provisionales que se sitúen o ejecuten en los espacios anteriores se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

- En las instalaciones que dispongan de asientos para el público, emplazados en las vías o espacios públicos se reservará un porcentaje de plazas para las personas con discapacidad que será determinado reglamentariamente, garantizando a éstas su uso exclusivo.

2. Las vías y espacios libres ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad. Para ello los entes locales elaborarán planes especiales de actuación que garanticen, de acuerdo a un orden de prioridades o plazos, la adaptación de los espacios urbanos y sus elementos a las determinaciones de las «Normas Básicas de Accesibilidad en Andalucía», 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, actualizada con el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-8UA9 y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, consignando en sus presupuestos anuales cuantías necesarias para la financiación de estas actuaciones.

3. Se tendrán en cuenta las determinaciones del T.R. del Real Decreto de LRSRU 7/2015, que habilita herramientas, de expropiación y ocupación de superficie de dominio público y espacios libres para resolver problemas de accesibilidad -ajustes razonables- en la urbanización, edificación y transporte.

Artículo 174. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes.

Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (empedrados, adoquinados, enmorrillados), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Artículo 175. Nuevos viales.

1. Como norma general se formalizarán las vías como pavimento rodado y peatonal, o exclusivamente peatonal, que han de cumplir las dimensiones mínimas establecidas en este artículo para cada uno de ellos.

En la zona de ordenanzas Residencia Centro (R1), los pavimentos serán empedrados y fuera de él serán empedrados o adoquinados. Este pavimento será continuo, sin que aparezca diferenciación del acerado.

2. La dimensión mínima de calzada será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) en el caso de vía de un sólo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m). En el Tomo III Estudio de Movilidad se establecen distintos tipos de viarios para zonas de uso Residencial (V1, V2, V3, V4,) y otras para zonas industriales (V5, V6).

3. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,50 por 4,50 metros. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

4. El cálculo de la sección de los viales se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo. La travesía urbana existente podrá tener terminación con capa de asfalto, siendo la única vía con este material de cobertura. Además se deberá urbanizar las zonas anexas a las carreteras (tramos urbanos) así como la debida pavimentación de los accesos a los viales municipales o fincas colindantes.

5. Para el tránsito peatonal se dispondrá de Acerados anexos al viario rodado, así como calles peatonales.

6. La dimensión de los Acerados será como mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m). El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

7. El pavimento a usar para Acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo.

8. En el caso de que por dimensión de la vía no se pueda conseguir un Acerado de 1,50 m, se formalizará la vía como pavimento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

9. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumpliendo las «Normas Básicas de Accesibilidad en Andalucía», 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, actualizada con el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, CTE-DB-8UA9 y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 176. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas.

Tan solo en aquellos edificios que, por circunstancias especiales, tales como inmuebles con valor patrimoniales, así como en casos en los que puede verse afectada la seguridad pública, se deberá proceder al enterramiento del cableado aéreo.

En el resto de casos queda permitido la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno, quedando terminantemente prohibida su instalación sobre fachada. Las antenas, elementos de captación, tones de refrigeración o cualquier otro tipo de instalación que se disponga sobre la cubierta se retranquearán respecto la fachada un mínimo de 3 m y en todo caso la distancia suficiente que garantice la ausencia de impacto en el entorno. La ubicación y altura a las que deben situarse las antenas receptoras del servicio de televisión está supeditada al lugar donde mejor se obtengan las condiciones de calidad de las señales que deben ser recibidas y que suelen ser lugares despejados o libres de cualquier tipo de obstáculos, esto también puede conseguirse con una altura adecuada. Por lo tanto, deben de tenerse en cuenta o condicionarse a cuando los factores técnicos así lo permitan. Asimismo, los instrumentos de planificación y desarrollo urbanístico deberán tener en cuenta, para los casos en que esté prevista la construcción de edificaciones con varias alturas, las posibles zonas de sombra que se pudieran generar, impidiendo la correcta recepción del servicio en inmuebles ya existentes con anterioridad, por lo que debieran contemplar la posible imposición de servidumbres en la materia, en los casos en que proceda, sobre las nuevas edificaciones.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas en la cubierta del edificio de manera que no perturben la percepción del conjunto.

5. En cuanto a las instalaciones de telecomunicaciones se tendrán en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, haciendo referencia al Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable. Se recoge también desde este Planeamiento lo dispuesto en el art. 30 de la Ley 3212003, del 3 de noviembre, que hace referencia al uso compartido de la propiedad pública y a la protección de las instalaciones radioeléctricas. Además, la ley recoge las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas para garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. Además, se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar el servicio. En cuanto al cumplimiento de la orden ITC73538/2008, de 28 de noviembre, el artículo 29.2.a) de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa específica de aplicación a la

ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente. En dicho artículo se establece asimismo que se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma, ajustado al modelo que se establezca mediante Orden del Ministro de Ciencia y Tecnología (actualmente, Industria, Energía y Turismo), así como del texto de las ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales contempladas en el artículo 24.1.c) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y del de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a la utilización de bienes de dominio público de otra titularidad se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, a fin de que ésta publique una sinopsis en Internet. Para dar cumplimiento a los expresados mandatos legales, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de diciembre de 2008 se publicó la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, mediante la que se aprueba el modelo de comunicación al que deben ajustarse las distintas Administraciones Públicas que hayan dictado la normativa citada.

6. En cuanto a las características de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, se citan las 5 normas UNE que pueden servir de referencia: UNE133100-2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones (canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras de registro, tramos interurbanos, líneas aéreas, instalaciones en fachada) además de la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 febrero, y su reglamento aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003.

Artículo 177. Alcantarillado.

1. Con carácter general, en todos los ámbitos de suelo urbano o urbanizable, para los nuevos desarrollos y crecimientos posibles, se tenderá a la utilización de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

2. El cálculo red deberá analizar las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

3. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l/seg/ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 400 mm.

4. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

5. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento.

Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

6. Los pozos de resalto, registro, etc. se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las sollicitaciones derivadas de los asientos

diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

7. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliar situada en el acerado.

Artículo 178. Abastecimiento de agua y riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora y en su defecto teniendo en cuenta:

- a) La dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.
- b) La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l/seg/m².
- c) La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m³/día.

2. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

3. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

4. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudique a los existentes.

5. Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en los nuevos crecimientos se utilizarán redes separativas, de aguas potables y no potables.

Artículo 179. Suministro de Energía Eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito de la Norma, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y criterios justificados de la Compañía Suministradora. En viviendas, se considerará un nivel eléctrico Elevado, garantizando un suministro de 9.200 W por vivienda.

2. Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión nuevas sean subterráneas substituyéndose paulatinamente para cada obra nueva las líneas grapadas a fachada existentes por líneas entubadas bajo acerado.

3. Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, caja de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

4. Las actuaciones deberán ser realizadas cumpliendo las especificaciones establecidas en la Legislación Sectorial de aplicación. En concreto, los futuros proyectos de ejecución deberán tener en cuenta las siguientes:

a) R.D. 223/2008, de 15 de febrero, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

b) R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

c) R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica).

d) R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

e) Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa Distribución, S.L.U., aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

f) Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la DGIEyM, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industria.

- g) Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- h) Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se modifica el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- i) Decreto 178/2006, por el que se establecen normas de protección contra la avifauna.
- j) Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-OI a EA-07, aprobado por R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre.
- k) 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.
- l) Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

5. En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión y 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. De igual forma se deberá de estar a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 180. Alumbrado público.

1. Las bases de cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado serán las que se definen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o las que establezca la compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

- a) Para la travesía:
 - Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m².
 - Nivel de iluminación: 30 lux.
 - Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35.
 - Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 6.
- b) Resto de vías:
 - Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m².
 - Nivel de iluminación: 15 lux.
 - Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25.
 - Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 5.

2. La disposición de los báculos será bilateral, en ambos tipos de vías, bien pareadas o al tresbolillo, excepto en casos que por reducida dimensión y otras causas que estimen oportuno los servicios técnicos municipales, podrán ser de tipo mural u optar por soluciones diferentes.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.
- b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.

5. La red discurrirá siempre enterrada.

6. Los cuadros de mando irán provistos de toda Reglamentación de Baja Tensión, con circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.

7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores serán de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.

8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra de 40x40 de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60x60 de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

10. Las luminarias deberán guardar una línea de diseño similar, debiendo predominar la sencillez en las mismas, evitando colores o materiales brillantes.

Artículo 181. Red de Telefonía y Telecomunicaciones.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras se contemplará el trazado de la red de telefonía y telecomunicaciones subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución. Cumpliendo lo expuestos en el artículo 176.

Artículo 182. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y estos la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 183. Jardinería, Arbolado y Vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización y los oportunos Proyectos de obras deberán contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas autóctonas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse Y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

5. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Artículo 184. Mobiliario urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia Y durabilidad. Los distintos elementos de mobiliario urbano (bancos, papeleras...) deberán presentar una línea de diseño similar Y homogénea, evitando excesos formales, debiendo predominar la sencillez y evitando materiales o colores brillantes.

2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos,

etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todos aquellos elementos de amueblamiento urbano que complementen los espacios públicos.

4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

Artículo 185. Rótulos y anuncios comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.

2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

a) Se prohíben los rótulos perpendiculares a fachada, y los paralelos deberán situarse en el perímetro de los huecos en planta baja. Estos no podrán sobre salir más de 15 cm de la alineación de fachada.

b) En el ámbito del Centro originario de Jabugo, en todo caso deberá otorgarse licencia para la instalación de rótulos y anuncios comerciales. Además sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

c) En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

d) La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de Ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

e) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 186. Señalización.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente su justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 187. Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. Se realizarán con muros de ladrillo o elementos prefabricados que puedan ser enfoscados y pintados en color blanco.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuado en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 188. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentido, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

CAPÍTULO II

Disposiciones relativas a las distintas zonas. Usos y tipologías

En este Capítulo se van a desarrollar las ordenanzas que se aplicarán a la edificación en Suelo Urbano. Estas determinaciones estarán supeditadas a aquellas que fija el Catálogo de Protección que forma parte de este Plan General.

Sección I. Zonas de ordenanzas según uso y tipología

Artículo 189. Zonas de ordenanzas.

El Suelo Urbano Consolidado de los distintos núcleos lo constituye el Suelo Urbano clasificado como tal en Las NNSS, incluidas las diferentes unidades de actuación que se han ejecutado.

En estas Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU se establecen diferentes ordenanzas reguladoras de las condiciones de uso y edificación en el núcleo urbano, que se corresponden con la calificación pormenorizada del Plano de Ordenación. Dichas ordenanzas, que se desarrollan en las NNUU del presente documento, son las siguientes Zonas Homogéneas que se han diferenciado y que a continuación se desarrollan:

En las zonas de Uso residencial se diferencian dos tipos

R1_RESIDENCIAL CENTRO

R2_RESIDENCIAL GENERAL

En las zonas de Uso terciario solo existe un tipo

T1_Terciario

En las zonas industriales diferenciamos entre tres tipos

I1_INDUSTRIAL GENERAL

I2_INDUSTRIAL AUXILIAR

I3_INDUSTRIAL URBANO

Por último los equipamientos tendrán una única ordenanza.

DOT_EQUIPAMIENTOS

R1. RESIDENCIAL CENTRO.

A) Ámbito y tipología.

00292955

Integra el núcleo inicial de Jabugo y Los Romeros. Su valor tipológico en Jabugo ya fue recogido cuando se delimitó el Centro Histórico en las NNSS, el cual se eliminó mediante la Modificación Puntual núm. 1.

Responde a tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior, con alturas de dos plantas. Se caracteriza por una configuración de manzanas y parcelas muy irregulares. El parcelario es de tamaño reducido con frentes pequeños y fondos variables.

Se mantendrá el parcelario existente prohibiendo segregaciones de parcela. Únicamente se permitirá división horizontal para poder desarrollar el Uso Residencial Bifamiliar.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo con la denominación R1.

B) Uso característico.

El uso característico es el Residencial unifamiliar o bifamiliar en dos plantas.

C) Usos compatibles.

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hospedajes, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso Terciario.
- Comercio.
- Oficinas.
- Recreativo.
- Hostelería.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público.

D) Condiciones de parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar segregaciones. Únicamente se permitirá división horizontal para poder desarrollar el Uso Residencial Bifamiliar como sistema de regeneración y consolidación del Suelo Urbano.

Podrán agregarse parcelas, pero deberán mantener en fachada las trazas de las antiguas edificaciones, para mantener la escala original de esta zona histórica.

E) Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos

1. Obligación de alinearlos a vial.

2. No se permiten patios a fachada. No se admiten retranqueos a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de paso a la parcela colindante es decir se obliga a adosar las edificaciones a medianeras.

3. No se permitirán retranqueos abiertos en fachada para accesos a garajes u otros usos, por lo que las puertas deberán tratarse de forma que se conserve la alineación de fachadas.

F) Ocupación de la parcela.

Se establece un fondo máximo edificable de 25 metros en planta baja y de 20 metros en planta alta. Se deberá de cumplir las condiciones higiénicas mínimas según la normativa vigente.

Las construcciones auxiliares a partir de los 25 metros serán solo en planta baja y ocuparán como máximo el 50% del espacio libre de parcela restante.

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de está no es residencial siempre que la edificación en su totalidad no supere la edificabilidad máxima teórica asignada a la parcela.

Se permite sótano bajo rasante.

- G) Edificabilidad.
- Se establece una edificabilidad máxima de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta sin computar como edificabilidad siempre que cumplan los siguientes parámetros:
 - Su único acceso será directamente desde una escalera que comunique con la planta inferior.
 - El uso permitido será el mismo que la planta directamente inferior o como secadero, anexos o trastero.
 - No se permiten aperturas de huecos en el faldón de cubierta con pendiente hacia la calle ni en la fachada.
 - Se permiten retranqueos y huecos de cubierta hacia los patios interiores.
 - La superficie útil máxima será del 50% de la planta inferior.
 - La altura máxima de la cumbrera será 3,50 m.
 - Las plantas en sótano no computan edificabilidad hasta que tengan 1 metro de alto sobre la rasante de la calle.
 - Los balcones volados no computan edificabilidad cuando estos no están cubiertos, si lo estuvieran, se computaría al 50%.
- H) Alturas.
- Las edificaciones tendrán dos plantas como máximo.
 - La altura máxima se establece en 6,50 m hasta el alero de cubierta. La altura mínima de planta será de 2,70 m.
 - En general se prohíbe el semisótano, excepto aquellas edificaciones que por la orografía de las calles permita el acceso a la vivienda a cota de la calle y al mismo tiempo tener parte del sótano dando a tal calle.
- I) Fachadas.
- A_ Condiciones Particulares:
- Los acabados permitidos para fachada serán enfoscado y pintado en color blanco, o encalado.
 - Se permitirán recercados de hasta 20 cm de ancho y 5 cm de saliente desde la alineación de fachada en los huecos. Su acabado serán los permitidos en el punto anterior relativos al conjunto de fachada.
 - Se permitirán zócalos hasta una altura de 70 cm y 5 cm de saliente desde la fachada. Los acabados de éstos serán:
 - Enfoscado pintado en color gris o blanco.
 - Encalado pintado en color gris o blanco.
 - Baldosa Ornamentada de cemento, comúnmente utilizado en el pueblo, pintado en color gris o blanco.
 - Mortero con chinos o «Agravillado» pintado en color gris o blanco.
- B_ Huecos de Fachada:
- Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de cincuenta centímetros. Así mismo la separación entre dos huecos será de cuarenta centímetros.
 - La proporción de los huecos estará comprendida entre $1,5/3$ y $2/3$.
 - El porcentaje máximo de huecos de fachada:
 - No superará el 30% en fachadas de más de 5 metros.
 - En el resto de los casos podrá ser mayor según necesidades del proyecto, manteniendo un sistema de apertura de huecos coherente y similar a la del conjunto en el que se integra.
 - La carpintería de los huecos, barandillas y rejas, deberán de ser de colores negros, grises o verdes oscuros.
- C_ Elementos Volados:
- Se permiten voladizos en balcones no corridos que sobresalgan un máximo de 50 (cincuenta) cm de la línea de fachada. Su ancho máximo no superará cuatro veces el

vuelo. Debe de quedar siempre al menos 20 (veinte) cm desde la cara exterior del balcón y la línea del acerado. Si no existe acerado debido a que la calle es demasiado estrecha, los voladizos quedaran prohibidos.

2. El vuelo en cornisa de coronación de edificio no excederá de 40 (cuarenta) cm de arrojamiento máximo.

3. Los balcones volados se retirarán de la edificación colindante un mínimo de 70 cm.

4. No se permiten en fachada los aparatos de refrigeración. Deberán ser ubicados en las fachadas o patios que den hacia el interior y no sean visibles desde la calle.

5. No se permitirán que las puertas ni ventanas de las fachadas abran hacia la calle, excepto aquellos locales públicos que lo exijan por normativa, en su caso no ocuparan la vía pública.

6. Los voladizos de los balcones se tratarán de forma que el grosor de forjado del balcón no sobrepase los 20 cm.

J) Cubierta.

1. Las cubiertas inclinadas deberán de ser de teja cerámica curva sin antepecho y la pendiente no deberá sobrepasar el 35%. Si se utiliza teja mixta deberá ser curva para asimilarse a la teja árabe tradicional.

2. La cubierta que da a vial deberá ser inclinada. Las azoteas no están permitidas en las fachadas que vuelcan al vial.

3. La recogida de aguas se realizará mediante un canalón oculto y hacia el interior de las parcelas.

4. Se permitirán abrir lucernarios en cubierta alineados con los faldones y ubicado en el faldón contrarios a los que den a un vial público.

5. Las antenas, las placas solares térmicas, los paneles solares fotovoltaicos y tantos otros elementos como sean necesarios para el desarrollo de la vivienda se ejecutarán en el faldón interior de la cubierta, o en faldón que da a la vía pública solo pudiendo ocupar el 15%.

6. Las placas solares térmicas, para la producción de agua caliente sanitaria se tienen que colocar «coplanarias» con el sentido de los faldones, sin sobresalir más de 15 cm máximo, de la parte alta de la teja llamada cobija. Si por cualquier circunstancia no hubiera ó hubiese ningún faldón de la edificación con una orientación mínimamente aceptable para conseguir un rendimiento adecuado a la instalación, esta no podrá colocarse de ninguna otra forma en la cubierta.

K) Medianeras.

Las medianeras y traseras que se observen desde cualquier rasante de los viales de población deberán ser tratadas dignamente, llegándose como mínimo al enfoscado y pintado en blanco de la misma.

R2. RESIDENCIAL GENERAL.

A) Ámbito y tipología.

Corresponde al resto de la zona de uso residencial de los núcleos incluidos en el término municipal de Jabugo: Jabugo, El Repilado, Los Romeros.

Estas ordenanzas tienen como objetivo comenzar a trabajar en generar una imagen de conjunto del término municipal.

Los mínimos permitidos para esta zona de ordenanzas serán aquellos definidos por las diferentes normativas según la tipología definida para las VPO.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo con la denominación R2.

B) Uso característico.

El uso característico es el Residencial unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar.

C) Usos compatibles.

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hospedajes, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso Terciario.
- Comercio.
- Oficinas.
- Recreativo.
- Hostelería.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público.

D) Condiciones de parcela.

1. Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en aquellas fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: cinco (5) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros.

E) Posición de la edificación. Alineaciones y retranqueos.

1. Obligación de alinearlos a vial.

2. No se permiten patios a fachada. No se admiten retranqueos a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de paso a la parcela colindante es decir se obliga a adosar las edificaciones a medianeras.

3. No se permitirán retranqueos abiertos en fachada para accesos a garajes u otros usos, por lo que las puertas deberán tratarse de forma que se conserve la alineación de fachadas.

F) Ocupación de la parcela.

1. Se establece un fondo máximo edificable de 25 metros en planta baja y de 20 metros en planta alta. Se deberá de cumplir las condiciones higiénicas mínimas según la normativa vigente.

Las construcciones auxiliares a partir de los 25 metros serán solo en planta baja y ocuparan como máximo el 50% del espacio libre de parcela restante.

2. En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que la edificación en su totalidad no supere la edificabilidad máxima teórica asignada a la parcela.

3. Las plantas bajo rasantes podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante. No se considerará planta cuando la inclinación de la calle obligue a que exista una planta inferior a la de acceso.

G) Edificabilidad.

a) Se establece una edificabilidad máxima de 0,75 m²/m².

b) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta sin computar como edificabilidad siempre que cumplan los siguientes parámetros:

- Su único acceso será directamente desde una escalera que comunique con la planta inferior.
- El uso permitido será el mismo que la planta directamente inferior o como secadero, anexos o trastero.
- No se permiten aperturas de huecos en el faldón de cubierta con pendiente hacia la calle ni en la fachada.
- Se permiten retranqueos y huecos de cubierta hacia los patios interiores.
- La superficie útil máxima será del 50% de la planta inferior.
- La altura máxima de la cumbrera será 3,50 m.
- Se permitirá la apertura de huecos de iluminación en fachada en el aprovechamiento bajo cubierta con las dimensiones máximas de 50 cm de

ancho y 80 cm de alto. Estos huecos tendrán que tener siempre una proporción vertical.

- En aquellas viviendas en las que debido a la inclinación de la calle exista la posibilidad de introducción de un semisótano que no computase como edificable, pero cuyo uso es incompatible con el de vivienda, no se permitirán la apertura de huecos en los bajo cubierta para evitar que aparezcan cuatro alturas.

c) Las plantas en sótano no computan edificabilidad si no sobrepasa 1 metro de alto sobre la rasante de la calle.

d) Los balcones volados no computan edificabilidad cuando estos no están cubiertos, si lo estuvieran, se computaría al 50%.

H) Alturas.

1. La altura máxima de plantas se establece en dos. Solo se permitirán tres plantas alrededor de la Plaza del Jamón en Jabugo.

2. La altura máxima de cornisa se considera ocho con diez (8,10) metros. La altura mínima de planta será de 2,70 m.

3. En general se prohíbe el semisótano, excepto aquellas edificaciones que por la orografía de las calles permita el acceso a la vivienda a cota de la calle y al mismo tiempo tener parte del sótano dando a tal calle.

I) Fachadas.

A_ Condiciones Particulares:

1. Los acabados permitidos para fachada serán enfoscado y pintado en color blanco, o encalado. No se permiten aplacados ni ladrillos.

2. En ningún caso se permitirá la instalación de aparatos de climatización o cualquier otro elemento fuera de la línea de fachada.

3. Se permitirán recercados de hasta 20 cm de ancho y 5 cm de saliente desde la alineación de fachada en los huecos. Su acabado serán los permitidos en el punto anterior relativos al conjunto de fachada.

4. Se permitirán zócalos hasta una altura de 70 cm y 5 cm de saliente desde la fachada. Los acabados de éstos serán:

- Enfoscado pintado en color gris o blanco.
- Encalado pintado en color gris o blanco.
- Baldosa Ornamentada de cemento, comúnmente utilizado en el pueblo, pintado en color gris o blanco.
- Mortero con chinós o «Agravillado» pintado en color gris o blanco.

B_ Huecos de fachada:

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de cincuenta centímetros. Así mismo la separación entre dos huecos será de cuarenta centímetros.

2. La proporción de los huecos estará comprendida entre $1,5/3$ y $2/3$ y tendrán orientación vertical. Se prohíben huecos horizontales. Se exceptúan los huecos de garaje.

3. El porcentaje máximo de huecos de fachada:

- No superará el 30% en fachadas de más de 4 metros.
- En el resto de los casos podrá ser mayor según necesidades del proyecto, manteniendo un sistema de apertura de huecos coherente y similar a la del conjunto en el que se integra. No permitiéndose más de 2 huecos y la puerta de acceso.

4. Se permitirán arcos, ya que son típicos en el municipio, y se pueden apreciar en viviendas ya existentes.

5. Se permitirá abrir huecos en fachada para los aprovechamientos de cubierta. Estos huecos tendrán una dimensión máxima de 50 cm x 80 cm. Estos huecos tendrán que tener siempre una proporción vertical.

6. La carpintería de los huecos, barandillas y rejas, deberán de ser de colores negros, grises o verdes oscuros.

7. Las terrazas cubiertas dando a fachada solo están permitidas en el Núcleo de El Repilado. Estas tendrán que estar compuestas de huecos de proporciones verticales tal y como se describe en el punto 2.

C_ Elementos volados y salientes:

1. Se permiten voladizos en balcones no corridos que sobresalgan un máximo de 70 (setenta) cm de la línea de fachada. Su ancho máximo no superará cuatro veces el vuelo. Debe de quedar siempre al menos 20 (veinte) cm desde la cara exterior del balcón y la línea del acerado. Si no existe acerado debido a que la calle es demasiado estrecha, los voladizos quedaran prohibidos.

2. El vuelo en cornisa de coronación de edificio no excederá de 40 (cuarenta) cm de arrojado máximo.

3. Los balcones volados se retirarán de la edificación colindante un mínimo de 70 cm.

4. No se permiten en fachada los aparatos de refrigeración. Deberán ser ubicados en las fachadas o patios que den hacia el interior y no sean visibles desde la calle.

5. No se permitirán que las puertas ni ventanas de las fachadas abran hacia la calle, excepto aquellos locales públicos que lo exijan por normativa, en su caso no ocuparan la vía pública.

6. Los voladizos de los balcones se tratarán de forma que el grosor de forjado del balcón no sobrepase los 20 cm.

J) Cubierta.

1. Las cubiertas inclinadas deberán de ser de teja cerámica curva sin antepecho y la pendiente no deberá sobrepasar el 35%. Si se utiliza teja mixta deberá ser curva para asimilarse a la teja árabe tradicional.

2. La cubierta que da a vial deberá ser inclinada. Las azoteas no están permitidas en las fachadas que vuelcan al vial.

3. La recogida de aguas se realizará mediante un canalón oculto y hacia el interior de las parcelas.

4. Se permitirán abrir lucernarios en cubierta alineados con los faldones y ubicado en el faldón contrarios a los que den a un vial público.

5. Las antenas, las placas solares térmicas, los paneles solares fotovoltaicos y tantos otros elementos como sean necesarios para el desarrollo de la vivienda se ejecutarán en el faldón interior de la cubierta, o en faldón que da a la vía pública solo pudiendo ocupar el 15%.

6. Las placas solares térmicas, para la producción de agua caliente sanitaria se tienen que colocar «coplanarias» con el sentido de los faldones, sin sobresalir más de 15 cm máximo, de la parte alta de la teja llamada cobija. Si por cualquier circunstancia no hubiera ó hubiese ningún faldón de la edificación con una orientación mínimamente aceptable para conseguir un rendimiento adecuado a la instalación, esta no podrá colocarse de ninguna otra forma en la cubierta.

K) Medianeras.

Las medianeras y traseras que se observen desde cualquier rasante de los viales de población deberán ser tratadas dignamente, llegándose como mínimo al enfoscado y pintado en blanco de la misma.

T1: ZONA TERCIARIA.

A) Definición y ámbito.

La zona Terciaria comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías.

El ámbito es el identificado como Terciario (T1) en los planos de Ordenación.

B) Condiciones de uso.

El uso pormenorizado de esta zona es el terciario en cualquiera de sus categorías, excepto gran superficie.

C) Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación:

a) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: categorías educativas no regladas.
- SIPS excepto servicios urbanos.

b) Servicios infraestructurales.

D) Tipos de obra permitidas.

Se permite todo tipo de obras en los edificios existente y de nueva edificación.

No se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente ordenanza.

E) Condiciones de parcelación.

a) Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria se plantea entre medianeras.

b) Condiciones de segregación de parcelas.

Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo: Cinco (5) metros.
- Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

c) Condiciones de agregación de parcelas.

Se permiten la agregación de parcelas hasta un máximo de 300 m. En el caso de nuevos desarrollos se definirán por la figura de planeamiento correspondiente.

F) Condiciones de edificación y edificabilidad.

Para los nuevos sectores Las condiciones de la edificación se definirán por la figura de planeamiento que desarrollo el sector.

En el suelo urbano consolidado, la edificabilidad es de 0,75 m²/m².

G) Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas.

A_ Condiciones Particulares:

Las fachadas deberán acabarse en enfoscado color blanco en consonancia con las tipologías residenciales para garantizar la homogeneidad en el conjunto urbano.

B_ Huecos de Fachada:

Será libre atendiendo a las necesidades de la edificación, no pudiendo sobrepasar más de 50% de la superficie de fachada. Los huecos deberán tener proporciones verticales para dar continuidad con la trama existente.

C_ Elementos volados y salientes.

1. Se permiten voladizos en balcones no corridos que sobresalgan un máximo de 70 (setenta) cm de la línea de fachada. Su ancho máximo no superará cuatro veces el vuelo. Debe de quedar siempre al menos 20 (veinte) cm desde la cara exterior del balcón y la línea del acerado. Si no existe acerado debido a que la calle es demasiado estrecha, los voladizos quedaran prohibidos.

2. El vuelo en cornisa de coronación de edificio no excederá de 40 (cuarenta) cm. de arrojó máximo.

3. Los balcones volados se retirarán de la edificación colindante un mínimo de 70 cm.

4. No se permiten en fachada los aparatos de refrigeración vistos. Deberán ser ubicados en las fachadas o patios que den hacia el interior y no sean visibles desde la calle, o ser empotrados en la fachada principal a una altura mínima de 2,50 m del acerado y tras una rejilla de lamas horizontales siempre que no se trate de campanas de cocinas industriales o similar.

5. No se permitirán que las puertas ni ventanas de las fachadas abran hacia la calle, excepto aquellos locales públicos que lo exijan por normativa, en su caso no ocuparan la vía pública.

6. Los voladizos de los balcones se tratarán de forma que el grosor de forjado del balcón no sobrepase los 20 cm.

2. Cubierta.

1. Las cubiertas tendrán que ser inclinada.

2. La recogida de aguas se realizará mediante un canalón oculto y hacia el interior de las parcelas.

3. Las placas solares térmicas, para la producción de agua caliente sanitaria se tienen que colocar «coplanarias» con el sentido de los faldones, sin sobresalir más de 25 cm máximo, de la parte alta de la teja llamada cobija. Si por cualquier circunstancia no hubiera ó hubiese ningún faldón de la edificación con una orientación mínimamente aceptable para conseguir un rendimiento adecuado a la instalación, esta no podrá colocarse de ninguna otra forma en la cubierta.

I: ZONA INDUSTRIA.

La ordenanza, de acuerdo con los objetivos municipales trata de dar respuesta ordenada a demanda de suelo para la transformación de productos de la comarca, con una gran variedad tipológica en cuanto a tamaños de parcelas, Por ello distinguiremos entre:

11. ZONA INDUSTRIA GENERAL. Aquella que se encuentra fuera de la trama residencial urbana y se dedica a industrias relacionadas con el sector cárnico del cerdo ibérico.

12. ZONA INDUSTRIA AUXILIAR. Aquella que se encuentra fuera de la trama residencial urbana y se dedica a industrias auxiliares relacionadas o no con el sector cárnico.

13. ZONA INDUSTRIA URBANA. Aquella que se encuentra inserta en la trama urbana residencial.

11. ZONA INDUSTRIA GENERAL.

A) Ámbito y Tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo con el uso Industrial (I1).

B) Condiciones de uso.

El uso característico es industrial.

C) Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas y los señalados en la normativa de casco histórico:

a) Terciario: En todas sus clases.

b) Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público:

- Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés público, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

D) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones cuando la parcela tenga menos de veinte (20) metros de fachada.

E) Superficie mínima de la parcela.

La superficie mínima de parcela tendrá tres mil (3.000) metros cuadrados.

La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

F) Posición de la edificación.

a) La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior una vez realizada la ordenación del sector.

La ocupación de la parcela será del 65%.

b) El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.

No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos por pantalla de arbolado.

G) Separación a linderos.

Los retranqueos delanteros serán de cinco (5) metros.

Los retranqueos laterales y traseros serán de cuatro (4) metros.

H) Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m²/m² para los terrenos de uso industrial en Suelo Urbano Consolidado.

En los sectores de uso industrial, la edificabilidad será la que se aplique en su ficha concreta.

I) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros. En número de plantas será tres (B+2).

J) Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas.

A_ Condiciones Particulares:

Las fachadas deberán acabarse en enfoscado color blanco en consonancia con las tipologías residenciales para garantizar la homogeneidad en el conjunto urbano.

B_ Huecos de Fachada:

Será libre atendiendo a las necesidades de la edificación, no pudiendo sobrepasar más de 50% de la superficie de fachada. Estos huecos mantendrán sus proporciones verticales.

C_ Elementos Volados:

Los elementos volados Se permitirán marquesinas para carga y descarga con una proyección vertical en fachada de no más de 2 m.

No se permitirán la ubicación de máquinas de refrigeración vistas hacia fachada, estas deberán estar empotradas y ocultas mediante lamas.

2. Cubierta.

1. Las cubiertas podrá ser inclinada o plana indistintamente.

2. La recogida de aguas se realizará mediante un canalón oculto y hacia el interior de las parcelas.

3. Las cubiertas deberán ser ajardinadas en un 50% cuando su dimensión supere los 5.000 m².

I2. ZONA INDUSTRIA AUXILIAR.

A) Definición y ámbito.

La zona Industrial Auxiliar comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones dedicadas a ofrecer otras variedades de industrias las cuales no tiene por qué estar vinculadas al sector agroalimentario.

El ámbito es el identificado como I2 en los planos de Ordenación.

B) Condiciones de uso.

El uso pormenorizado de esta zona es el Industrial de uso auxiliar en cualquiera de sus categorías:

- Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

- Talleres de carpintería.

- Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y /o distribución de bienes y productos.

- Talleres de reparación de vehículos de motor y de maquinaria general.

- Lavado y engrase de vehículos.

- Talleres de reparaciones eléctricas.

Con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.

- Que el desarrollo de la actividad no requiera depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para personas o bienes.

- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente.

El industrial compatible, nunca puede superar el treinta por ciento (30%) de la zona con calificación terciario.

C) Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación:

a) Terciario: En todas sus clases.

b) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: categorías educativas no regladas.

- SIPS excepto servicios urbanos.

c) Servicios infraestructurales.

D) Tipos de obra permitidas.

Se permite todo tipo de obras en los edificios existentes y de nueva edificación.

No se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente ordenanza.

E) Condiciones de parcelación.

a) Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria se plantea libre.

b) Condiciones de segregación de parcelas.

Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

- Frente mínimo: Diez (10) metros.

- Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.

c) Condiciones de agregación de parcelas.

Se permiten la agregación de parcelas, siempre y cuando no se superen novecientos (900) metros.

F) Condiciones de edificación.

Las condiciones de la edificación se definirán por la figura de planeamiento que desarrolle el sector.

G) Separación a linderos.

Los retranqueos delanteros serán de cinco (5) metros.

Los retranqueos perimetrales a las edificaciones en el caso de ser naves adosadas serán de cuatro (4) metros.

H) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m²/m² para los terrenos de uso industrial en Suelo Urbano Consolidado.

En los sectores de uso industrial, la edificabilidad será la que se aplique en su ficha concreta.

I) Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas.

A_ Condiciones Particulares:

Las fachadas deberán acabarse en enfoscado color blanco en consonancia con las tipologías residenciales para garantizar la homogeneidad en el conjunto urbano.

B_ Huecos de Fachada:

Será libre atendiendo a las necesidades de la edificación, no pudiendo sobrepasar más de 50% de la superficie de fachada. Estos huecos mantendrán sus proporciones verticales.

C_ Elementos Volados:

Los elementos volados se permitirán marquesinas para carga y descarga con una proyección vertical en fachada de no más de 1 m.

No se permitirán la ubicación de máquinas de refrigeración vistas hacia fachada, estas deberán estar empotradas y ocultas mediante lamas.

2. Cubierta.

1. Las cubiertas podrá ser inclinada o plana indistintamente.

2. La recogida de aguas se realizará mediante un canalón oculto y hacia el interior de las parcelas.

3. Las placas solares térmicas, para la producción de agua caliente sanitaria se tienen que colocar «coplanarias» con el sentido de los faldones, sin sobresalir más de 25 cm máximo. Si por cualquier circunstancia no hubiera ó hubiese ningún faldón de la edificación con una orientación mínimamente aceptable para conseguir un rendimiento adecuado a la instalación, esta no podrá colocarse de ninguna otra forma en la cubierta.

I3. ZONA INDUSTRIA URBANA.

A) Ámbito y tipología.

Es la industria ubicada en la trama urbana. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo con el uso Industrial (I3).

B) Condiciones de uso.

El uso característico es industrial.

C) Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas y los señalados en la normativa de casco histórico:

a) Terciario: En todas sus clases.

b) Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público:

- Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés público, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

D) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Diez (10) metros de fachada.

E) Superficie mínima de la parcela.

Las parcelas de uso industrial existentes no se podrán aumentar, permitiéndose solo trabajos de conservación, mantenimiento y ornato de las industrias existentes sin aumentar las superficies ni volúmenes.

F) Posición de la edificación.

a) La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior actual y las alineaciones de los viales.

b) La tipología de industria planteada será edificación entre medianeras.

G) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones higiénicas obligatorias.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m²/m² para los terrenos de uso industrial en Suelo Urbano Consolidado.

H) Altura de la edificación.

1. La altura máxima de plantas se establece en dos.

2. La altura máxima de cornisa se considera ocho con diez (8,10) metros, la máxima permitida para la zona de ordenanza Residencial R2 en la que se encuentra inmersa.

H) Fachadas.

A_ Condiciones Particulares:

1. Los acabados permitidos para fachada serán enfoscado y pintado en color blanco, o encalado.

2. Se permitirán recercados de hasta 20 cm de ancho en los huecos y su acabado serán los permitidos en el punto anterior relativos al conjunto de fachada.

3. Se permitirán zócalos hasta una altura de 0,7 m. Los acabados de los estos serán:

- Enfoscado pintado en color gris o blanco.

- Encalado pintado en color gris o blanco.

- Baldosa Ornamentada de cemento, comúnmente utilizado en el pueblo, pintado en color gris o blanco.

- Mortero con chinós o «Agravillado» pintado en color gris o blanco.

B_ Huecos de fachada:

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de cincuenta centímetros. Así mismo la separación entre dos huecos será de cuarenta centímetros.

2. La proporción de los huecos estará comprendida entre 1,5/3 y 2/3.

3. El porcentaje máximo de huecos de fachada:

- No superará el 30% en fachadas de más de 4 metros.

- En el resto de los casos podrá ser mayor según necesidades del proyecto, manteniendo un sistema de apertura de huecos coherente y similar a la del conjunto en el que se integra. No permitiéndose más de 2 huecos y la puerta de acceso.

C_ Elementos volados.

Los elementos volados no son permitidos en esta zona de ordenanza.

I) Cubierta.

1. Las cubiertas deberán de ser de teja cerámica curva sin antepecho y la pendiente no deberá sobrepasar el 35%.

2. Las azoteas no están permitidas en las fachadas que vuelcan al vial.

3. La recogida de aguas se realizará mediante un canalón oculto y hacia el interior de las parcelas.

4. Se permitirán abrir lucernarios en cubierta alineados con los faldones y ubicado en el faldón contrarios a los que den a un vial público.

5. Las antenas, las placas solares térmicas, los paneles solares fotovoltaicos y tantos otros elementos como sean necesarios para el desarrollo de la industria se ejecutarán en el faldón interior de la cubierta, o en faldón que da a la vía pública solo pudiendo ocupar el 15%.

6. Los sistemas de placas solares serán partidos no permitiendo sobre salir más de 15 cm de la línea de cubierta las placas e instalando los depósitos bajo cubierta.

DOT: SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.

La Ordenanza pretende flexibilidad en la implantación de edificios de equipamiento público, normalmente singulares y confianza en los Proyectos de Edificación, para el logro de soluciones de calidad.

Los parámetros básicos de volumetría y superficie edificable dan respuesta a las necesidades habituales de este tipo de centros.

ORDENANZA REGULADORA SOBRE INSTALACIONES DE PLACAS SOLARES TÉRMICAS Y FOTOVOLTAICAS EN ELEMENTOS EXTERIORES DE LAS EDIFICACIONES

1. Exposición de motivos.

1.1. Justificación de la ordenanza.

La gestión local de la energía, se contempla, desde fechas recientes como una línea estratégica de actuación en el marco del Mercado Interior de la Energía de la Unión Europea. Este hecho unido al creciente interés de cumplir los compromisos de la Cumbre de Kyoto, así como promover junto a la contención de la demanda energética, la diversificación y la seguridad del abastecimiento energético, colocan en una situación forzada, respecto a otros ámbitos competenciales, la gestión de la energía a nivel local.

Además, con la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación CTE, aprobado por Real Decreto 314/2006, donde se recoge en su sección HE-4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria), en su apartado 1.1 de la obligatoriedad de la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica para todas las edificaciones nuevas, ó para las reformas que requieran una nueva instalación de agua caliente sanitaria y/ó climatización de piscinas cubiertas.

El importante crecimiento del consumo energético en las ciudades, y su alta dependencia de los combustibles fósiles está provocando serios problemas de contaminación atmosférica que afectan a la calidad ambiental y salud de las zonas urbanas.

Ante esta situación las Administraciones Públicas en todos sus niveles están abordando importantes iniciativas para impulsar las fuentes de energías renovables, como estrategia clave para reducir la contaminación atmosférica y el abastecimiento energético futuro.

Directiva sobre fuentes de energía renovables (RED II): Hacia 2030:

En julio de 2021, como parte de la aplicación del paquete del Pacto Verde Europeo, la Comisión propuso una modificación de la Directiva sobre fuentes de energía renovables para adaptar sus objetivos en materia de energía renovable a su nueva ambición climática. La Comisión propone aumentar al 40 % el objetivo vinculante para 2030 relativo a la cuota de las fuentes renovables en la combinación energética de la Unión, y promueve la utilización de combustibles renovables, como el hidrógeno en la industria y el transporte, con nuevos objetivos. El marco de la política energética para el período posterior a 2030 está en proceso de debate.

La versión revisada de la Directiva sobre energías renovables (Directiva (UE) 2018/2001) entró en vigor en diciembre de 2018 enmarcada en el paquete de medidas «Energía limpia para todos los europeos», que tiene por objeto mantener el liderazgo mundial de la Unión en materia de energías renovables y, de manera más general, ayudar a esta a cumplir sus compromisos de reducción de emisiones en el marco del Acuerdo de París. Esta Directiva revisada está en vigor desde diciembre de 2018 y tenía que convertirse en ley nacional en los países de la Unión en junio de 2021 a más tardar, surtiendo efectos a partir del 1 de julio de 2021. La Directiva establece un nuevo objetivo vinculante de energías renovables para la Unión para 2030 de al menos el 32% del consumo final de energía, con una cláusula para una posible revisión de aquí a 2023 y un objetivo incrementado del 14% para la cuota de combustibles renovables en el transporte de aquí a 2030.

Dada la ausencia de objetivos nacionales revisados, los objetivos nacionales en materia de energías renovables para 2020 deben constituir la contribución mínima de cada Estado miembro para 2030. Los países de la Unión propondrán su objetivo

energético nacional y establecerán planes nacionales de energía y clima a diez años vista durante el programa Horizonte 2030, seguidos de informes de situación cada dos años. La Comisión evaluará estos planes, y podrá adoptar medidas a escala de la Unión para garantizar su coherencia con los objetivos globales de la Unión.

Con la presente ordenanza se desea compatibilizar los objetivos mostrados desde la Unión Europea, El Estado y la Comunidad Autónoma muy especialmente para conseguir mejorar los niveles de ahorro y eficiencia energética existentes en la actualidad. Una acertada utilización y gestión de los recursos energéticos propiciará entre sus usuarios una mayor conciencia respecto a la necesidad de consumir adecuadamente y de escoger la energía oportuna en cada caso, desde un punto de vista económico y ambiental, con la cual satisfacer sus necesidades.

También se pretende minimizar los impactos visuales que se producirán con la instalación de captadores solares en las cubiertas de las edificaciones, en su gran mayoría con necesidad de que sean colocados en los faldones tradicionales de tejas árabes, teniendo en cuenta que dichos faldones de tejas componen la «tercera fachada» de las edificaciones y uno de los elementos importantes que configuran la imagen homogénea de los Pueblos de la Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

1.2. Objeto.

Constituye el objeto de esta ordenanza la regulación con carácter general de las instalaciones de captadores solares y elementos accesorios en el exterior de las edificaciones, parcelas y terrenos del término Municipal de Jabugo. Así como el procedimiento a seguir para la obtención de la obligatoria Licencia o Autorización Municipal y el régimen disciplinario.

Se consideran captadores solares aquellas instalaciones capaces de generar electricidad, denominadas «placas fotovoltaicas» ó también las instalaciones capaces de producir calor para la instalación de agua caliente sanitaria para uso doméstico, piscinas, calefacción..., etc., conocidas como «placas solares térmicas».

En cualquiera de estos casos será de aplicación la presente Ordenanza, sobre cualquier instalación que pretenda captar y obtener energía solar.

2. Normativa ordenanza.

Las placas solares se ubicarán en el lugar exacto establecido en la documentación técnica necesaria (como plano de detalle y situación dentro de la edificación, de cada uno de los elementos que la componen, placas, acumuladores, calderas..., etc.) para la Licencia de Obras.

Con carácter General y sin perjuicio de que en casos excepcionales pueda determinar la Licencia de Obra otra disposición, las placas tendrán que instalarse de la siguiente manera:

2.1. Núcleo urbano residencial de Jabugo, El Repilado y Los Romeros, así como la zona diseminadas del Conjunto del Quejigo.

Las placas llamadas fotovoltaicas para la producción de electricidad conectadas a red o bien para uso exclusivo de la edificación en cuestión, no podrán colocarse en ningún caso en los tejados de las edificaciones, teniendo que ser ubicadas en estructuras independientes de las edificaciones, situándolas en patios, corrales adjuntos, etc., que tengan escasa o nula visibilidad desde las calles.

Las placas solares térmicas para la producción de agua caliente sanitaria, o fotovoltaicas para la producción de electricidad conectadas a red o bien para uso exclusivo de la edificación en cuestión, si podrán colocarse en los faldones de la cubierta, de la siguiente manera:

Se tienen que colocar «coplanarias» con el sentido de los faldones, sin sobresalir más de 15 cm máximo, de la parte alta de la teja llamada cobija. Si por cualquier circunstancia no hubiera ó hubiese ningún faldón de la edificación con una orientación mínimamente aceptable para conseguir un rendimiento adecuado a la instalación, esta no

00292955

podrá colocarse de ninguna otra forma en la cubierta, teniendo que adoptarse la decisión de colocarlas en patios traseros, terrazas o corrales. En el caso de proyectos de obras de nueva edificación y para cumplir las disposiciones del Código Técnico de la Edificación se puede justificar en dicho Proyecto medidas alternativas de ahorro energético para evitar colocar dicha instalación, para la que no se encuentra una alternativa que cumpla esta Ordenanza, en base a lo establecido en la sección HE 4, apartado 1.1.2 «f» de dicho Código Técnico.

La superficie máxima ocupada por los captadores, en los faldones de cubierta que den a la vía pública, se limitará al 15% máximo de la superficie inclinada de la cubierta.

En todos los casos solamente se pueden colocar en los faldones de los tejados las placas captadoras, ya que el depósito acumulador y el resto de los accesorios han de ir en el interior de las viviendas, doblados, aprovechamientos de cubiertas, empalmados, etc., o bien en los patios y terrazas traseras.

Quedan terminantemente prohibidas las unidades que tienen el Depósito o Sifón acumulador junto a las placas captadoras.

2.2. Construcciones en suelo rústico.

Le será de aplicación la ordenanza del Suelo Urbano.

2.3. Industrias.

En las industrias integradas en Suelo Urbano Residencial se seguirán las indicaciones para ese suelo. En las Industrias ubicadas en Suelo Urbano Industrial se podrán colocar en la cubierta sin restricción de porcentaje de ocupación y siempre de manera coplanaria.

2.4. Edificaciones municipales.

En las edificaciones municipales con cubiertas tradicionales de tejas árabes, la disposición será la misma que para el resto de viviendas.

En las edificaciones con otro tipo de cubiertas, por ejemplo, el Pabellón Municipal, la disposición será la misma que para las Industrias.

3. Autorizaciones administrativas.

A las solicitudes de las Licencias de Obras se acompañará toda la documentación gráfica y técnica que marque la normativa vigente y que irá en función del tipo y dimensión de la instalación.

4. Responsables del cumplimiento de la ordenanza.

Son responsables del cumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza el Promotor de la construcción, reforma o instalación, el propietario del inmueble afectado, el Facultativo que proyecte la Obra o instalación, el Facultativo responsable de la ejecución de la Obra o instalación y la Empresa constructora o instaladora; cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias.

Sección II. Normas genéricas aplicables a varias zonas

Artículo 190. Grado de prevalencia.

Las normas genéricas aplicables a varias complementarias a las especificadas para cada zona secciones de este mismo Capítulo.

En caso de parámetros regulados tanto en esta sección como en las siguientes, prevalecerán los estipulados en las Secciones que regulan las normas particulares de cada zona, quedando por tanto las determinaciones recogidas en esta Sección sin efecto.

Artículo 191. Composición y estética de la edificación.

Todas las edificaciones a construir, así como las reformas de las existentes, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno y a las edificaciones colindantes siempre que estén dentro de ordenación. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción.

00292955

Asimismo, la escala tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con el resto de las edificaciones.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales. Lo que habrá de ser tenido en cuenta de forma preferente en la emisión del informe sobre el que se concederá la oportuna licencia.

Artículo 192. Sobre el Uso Sistemas de Espacios libres de uso y Dominio Público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los veinte (20) m² y una altura máxima de cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m²/m² aplicado a la totalidad del equipamiento.

Artículo 193. Sobre el uso docente y social.

Sobre el uso pomenorizado docente o social se tendrán en cuenta los criterios del uso residencial en referencia a aspectos estructurales como de composición estética, altura máxima. Además estas edificaciones deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten y cumplir la normativa específica que le sea de aplicación.

Artículo 194. Sobre el Uso Residencial: Condiciones higiénicas.

Para el Uso Residencial en las Zonas citadas, se consideran condiciones higiénicas las que se redactan a continuación:

- Las habitaciones vivideras, podrán ventilar patios a internos de parcela, siempre que estos posean unas dimensiones tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

- Los baños, aseos y pasillos, podrán ventilar a patios interiores de parcela donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.

- No se permitirán patios abiertos a fachada.

- Las viviendas tendrán al menos dos estancias con huecos de luces a la alineación de fachada.

- No se permiten viviendas interiores con luces exclusivas a patios de parcela ni de manzana.

- Las estancias deberán poseer las dimensiones mínimas exigidas por las Viviendas de Protección Oficial incluyendo las presentes Normas como de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ordenanza núm. 16 «Superficie de iluminación y ventilación», la Ordenanza núm. 17 «Superficies mínimas de las habitaciones» y la Ordenanza núm. 18 «Retretes y aseos».

- La altura mínima de las estancias será de 2,50 metros desde la solería acabada hasta el techo (enfoscado) de la misma planta. Si no se define una altura distinta en las normas particulares de cada zona.

- Las escaleras de acceso a viviendas poseerán una anchura mínima de 1 metro, y la altura máxima de tabica será de 19 cm, la mínima de huella 27 cm, y el número máximo de peldaños por tramo de 16.

- En los aspectos no considerados se requerirán los criterios contenidos en la Ordenanza núm. 19 de la Vivienda de Protección Oficial.

En lo no contemplado, se atenderá a la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación.

Artículo 195. Zonas inundables.

Este Plan adopta las Zonas inundables delimitadas en base a un Estudio Hidrológico-Hidráulico de detalle que se ha elaborado específicamente en el marco de este y que ha sido considerado favorablemente por la administración competente.

Estas zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

1. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
2. No incrementen la superficie de zona inundable.
3. No produzcan afección a terceros.
4. 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.
5. No degraden la vegetación de ribera existente.
6. Permitan una integración del cauce en la trama urbana, de 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 de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
7. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
8. Será necesario utilizar pavimentos drenantes en la rehabilitación del Suelo Urbano afectado por las zonas inundables.

En lo que se refiere al suelo urbano afectado por zonas inundables con construcciones ya existentes se atenderá a la siguiente regulación de usos, en cada uno de los ámbitos que se citan a continuación:

Zona a) correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno de 50 años y el de los 100 años cuando el calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros y/o velocidades del agua sean superiores a 0,50 m/s.

Se prohíbe la edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

Zona b) correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

Se prohíbe la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Zona c) correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

TÍTULO III

NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

El suelo urbanizable con delimitación de sectores: Ordenado y sectorizado

Artículo 196. 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

00292955

contienen las determinaciones 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 doce años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

La regulación del suelo urbanizable sin sectorizar se contiene en el Capítulo siguiente.

Artículo 197. 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.

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 aquélla 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 198. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

1.1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d) La asignación de los usos globales en cada sector.
- e) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- g) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas

dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

- b) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- c) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

1.3. El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- La asignación de los usos pormenorizados.
- La definición de los sistemas locales.
- La determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
- Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

Artículo 199. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del Plan Parcial debe cumplimentarse en el plazo de dos años desde el inicio del cuatrienio señalado.

Artículo 200. 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

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 de 30,51 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan.

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).

Artículo 201. 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 Parcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización.

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 202. 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 coincidirá 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 en la ficha del Anexo I 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.

Artículo 203. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo 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 204. 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 205. Zonas inundables.

Este Plan adopta las Zonas inundables delimitadas en base a un Estudio Hidrológico-Hidráulico de detalle que se ha elaborado específicamente en el marco de este y que ha sido considerado favorablemente por la administración competente.

En estas zonas inundables en suelos no clasificados como suelo urbano en los que actualmente no existen construcciones estarán permitidos los usos agrícolas, forestales

y ambientales compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, y quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

Estas zonas inundables serán compatibles con Espacios Libres siempre que los usos permitidos sean jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

1. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
2. No incrementen la superficie de zona inundable.
3. No produzcan afección a terceros.
4. 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.
5. No degraden la vegetación de ribera existente.
6. Permitan una integración del cauce en la trama urbana, de 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 de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
7. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

CAPÍTULO II

El suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 206. Definición.

1. Constituye el suelo urbanizable no sectorizado, 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 anticipada 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 con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. 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.

Artículo 207. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. No podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el suelo urbano o el urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 208. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen en el Tomo V. Fichas Urbanísticas.

Artículo 209. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 210. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

1. 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 211. Régimen 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, sólo 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.

ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS

A. SUELO URBANO

- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ARI-TU)
 - FICHA N.º 03 ARI-TU-04 EL POZO 02
 - FICHA N.º 04 ARI-TU-05 SANTA TERESA
 - FICHA N.º 05 ARI-TU-06 RIO CALIENTE
- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)
 - FICHA N.º 06 ARI-01 TIRO PICHÓN 1
 - FICHA N.º 07 ARI-02 TIRO PICHÓN 2
 - FICHA N.º 08 ARI-03 TRAVESÍA
 - FICHA N.º 12 ARI-07 VOLADO
 - FICHA N.º 13 ARI-08 LA LOMA
 - FICHA N.º 14 ARI-09 LA ERA
- SECTORES (SUnc)
 - FICHA N.º 15 SUnc-1 SANCHEZ ROMERO 1

B. SUELO URBANIZABLE

- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUzo)
 - FICHA N.º 18 SUzo-1 EL POZO

ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS

A. SUELO URBANO




- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ARI-TU)

- FICHA N°03 ARI-TU-04 EL POZO 02

ARI-TU-04

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023. Jábugo a fecha de firma electrónica. La Secretararía Actúa.

AREA DE REFORMA INTERIOR

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN</p> <p>DENOMINACIÓN NÚCLEO</p> | <p>ARI-TU-04</p> <p>EL POZO 2</p> <p>JÁBUGO</p> | <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)</p> <p>CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</p> <p>RESERVA IPO/EDIFICABILIDAD MINIMA (m²) No se exige al tratarse de un ámbito que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con intensidad e índice de hábitat de aprobación del documento de PGOU.</p> <p>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS NIVEL DE DENSIDAD ALTA (60-75 v/m²)</p> | <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)</p> <p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</p> <p>SUPERFICIE DEL A.R. (m²) 7.500,00</p> <p>USO GLOBAL RESIDENCIAL</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/m²) 0,75</p> <p>COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 0,75</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 5.025,00</p> <p>OBJETIVOS Los contenidos del Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente en fecha 08/05/2008</p> | <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <p>DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/m²) -</p> <p>EDIFICABILIDAD TERCERA (m²) -</p> <p>RESERVAS OTCACIONALES. SISTEMAS LOCALES</p> <p>RESERVAS (m²) 405,10</p> <p>EQUIPAMIENTO (m²) No se fija</p> <p>DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMENTADO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN</p> <p>SI SI SI</p> |
| <p>SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN</p> |  |  |  | <p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JÁBUGO</p> |

*Plano orientativo. Imagen no vinculada

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 21



- FICHA N°04 ARI-TU-05 SANTA TERESA

ARI-TU-05

DILIGENCIA: Para leer con claridad que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 16 de Septiembre de 2023, Jábugo a fecha firma electrónica, La Secretar(a) Acta.

AREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN

NUCLEO

ARI-TU-05

SANTA TERESA

El Replanteo

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA VPO: EDIFICABILIDAD MINIMA (m²) -

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DELA R.U. (m²) 23.100,00

USO GLOBAL INDUSTRIAL

DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vw/Ha) -

COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 1,20

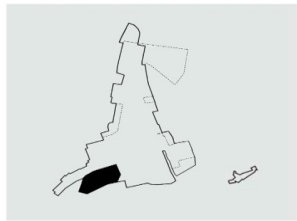
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 27.720,00

OBJETIVOS

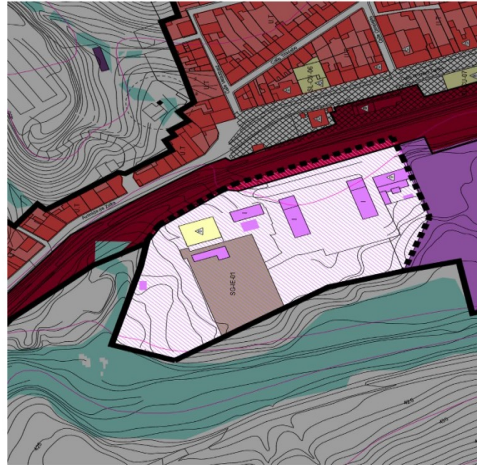
Los objetivos del Estudio de Detalle aprobado definitivamente. La tipología constructiva de las nuevas naves industriales se ajustará en la medida de lo posible a la arquitectura tradicional, con fachadas de otros de fábrica entibacadas en blanco u ocre y cubierta inclinada color rojo teja.

Este sector está afectado por las limitaciones a la propiedad establecidas por el LSF y RSF, por lo que su desarrollo deberá ser sometido al correspondiente control Sectorial de AUI.

Tras la recepción del nuevo viario de acceso desde la "Calle Industrias" será eliminado el pasaje a Nivel existente.



SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



*Plano orientativo. Imagen no vinculante

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vw/Ha) -

EDIFICABILIDAD TERCERA (m²) -

RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m²)

ESPACIOS VERDES (m²)

APARCAMIENTOS

DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMENTADO

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE REPARCELACION

PROYECTO DE URBANIZACION

si establecido en el Estudio Detalle
si establecido en el Estudio Detalle
si establecido en el Estudio Detalle

SI

SI

APROBADO INICIALMENTE

OBLIGACIONES
Se exige la urbanización completa de las calles que establece el Plan Parcial correspondiente.



Documento firmado electrónicamente desde el portal de la Junta de Andalucía | Firmado en 21 de Septiembre de 2023 | Documento firmado electrónicamente desde el portal de la Junta de Andalucía | Firmado en 21 de Septiembre de 2023

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JABUGO



- FICHA Nº05 ARI-TU-06 RIO CALIENTE

ARI-TU-06

DILIGENCIA: Para haber constado que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023, Jábugo, a fecha y firma electrónica. La Secretarías Ajunta.

AREA DE REFORMA INTERIOR

| | |
|---|--|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA |
| DENOMINACIÓN | RESERVA VPO, EDIFICABILIDAD MÍNIMA (m ²) |
| NUCLEO | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS |
| SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN | DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA |
|  | DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES |
|  | SUPERFICIE DEL A.R.U. (m ²) |
| | USO GLOBAL |
| | DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/m ²) |
| | COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) |
| | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²) |
| | OBJETIVOS |
| | Los derivados del Estado de Detalle. La tipología constructiva de las nuevas naves industriales se adaptará en la medida de lo posible a la arquitectura tradicional, con fachadas de obras de fábrica reforzadas en blanco u ocre y cubierta inclinada color rojo lila. |
| | El instrumento de planeamiento de desarrollo del sector debe ser objeto del preceptivo informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, Asimismo, los Proyectos de Urbanización que se redacten, también deben ser objeto del preceptivo informe de dicha Dirección General de Carreteras. |

| | |
|--|--------------------------------------|
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA | |
| DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS | |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS (v/m ²) | - |
| EDIFICABILIDAD TERCERA, (m ²) | - |
| RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES | |
| ESPACIOS LIBRES (m ²) | si establecidas en el Estado Detalle |
| ESPACIOS VERDES (m ²) | si establecidas en el Estado Detalle |
| APARCAMIENTOS | si establecidas en el Estado Detalle |
| DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMIENTO | |
| ESTUDIO DE DETALLE | SI |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN | - |
| PROYECTO DE URBANIZACIÓN | APROBADO DEFINITIVAMENTE |
| OBLIGACIONES | |
| Se exige la urbanización completa de las calles que establece el Plan Parcial correspondiente. | |

*Plano orientativo. Imagen no vinculante

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JÁBUGO

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 9 de 21



- FICHA N°06 ARI-01 TIRO PICHÓN 1

ARI-01

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023.
Jabugo a fecha firma electrónica. La Secretara. Acta.

AREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-01

TIRO PICHÓN 1

JABUGO

SITUACION Y LOCALIZACION



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORIA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA VPD: EDIFICABILIDAD MINIMA (m²): 865,40

SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²): -

NIVEL DE DENSIDAD: MEDIA (35-50 viviendas)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²): 9.893,38

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²): 0,51

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO: ARI-01

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²): 0,378

OBJETIVOS

Activación que configura la nueva fachada norte de acceso al edificio del "Tiro a Pichón", actual Centro de Innovación y Promoción del Grado blero, mediante la construcción de viviendas adosadas en el límite norte del sector. Se pretende construir una avenida amplia, con zonas ajardinadas y aparcamiento en batería que proporcionen a visitantes un acceso atractivo y cómodo al centro, por lo que la línea de edificación debe estar a 18 metros en la fachada norte desde el eje del vial. Delante del centro se ubica el espacio libre público. Se prevé un uso comercial en la zona norte en su conexión con el uso industrial adyacente a modo de transición.

PROGRAMACION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: PROGRAMACION

COMPENSACION: TCUARIENO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (viviendas/ha): 31

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (viviendas): -

NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (viviendas): -

MIN. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²): -

RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

MINIMA CESION DE ESPACIOS LIBRES (m²): s/art.17.1.º de la LOUJA y Reglamento de Planeamiento

MINIMA CESION DE EQUIPAMIENTO (m²): s/art.17.1.º de la LOUJA y Reglamento de Planeamiento

MINIMA CESION DE APARCAMIENTOS: s/art.17.1.º de la LOUJA y Reglamento de Planeamiento

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCION

Plan Especial / Proyecto de Urbanización



*Para orientativo. Imagen no vinculante.

Este documento firmado electrónicamente desde el portal de transparencia de la Junta de Andalucía. Verificación: https://sede.juntadeandalucia.es/portal-transparencia/portal-transparencia.jspx



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA JABUGO



- FICHA Nº07 ARI-02 TIRO PICHÓN 2

ARI-02

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023.
Jabugo a fecha firma electrónica. La Secretaria Acta.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREA DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

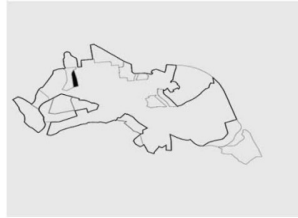
DENOMINACIÓN

NÚCLEO

ARI-02

TIRO PICHÓN 2

JABUGO



SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA IPO. EDF. CAPACIDAD MÍNIMA (m²)

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²) 3.329,02

USO GLOBAL TERCIARIO

EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²) 0,4

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO AR-05

APROVECHAMIENTO MEDIO (U²/m²) 0,401

OBJETIVOS

Actuación que configura la nueva fachada sur de acceso al edificio del "Tiro a Pichón", actual Centro de Innovación y Promoción del Cordero Ibérico, mediante la construcción de estos techos. En este sector, como único equipamiento, se establece un aparcamiento disuasivo que ayude a satisfacer las necesidades de plazas de aparcamiento en la travesía de Jabugo.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN
PROGRAMACIÓN

COMPENSACIÓN
1º CIATRENO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (V/m²)

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Vv)

NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv)

MÍN. EDF. CAPACIDAD TERCIARIA (m²)

RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÁXIMA CESTIÓN DE ESPACIOS (UBES, m²)

MÍNIMA CESTIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²)

MÍNIMA CESTIÓN DE APARCAMIENTOS

del 17.12 de la LOIA y Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Andalucía
del 17.12 de la LOIA y Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Andalucía
del 17.12 de la LOIA y Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Andalucía

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Especial y Proyecto de Urbanización

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JABUGO



Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 21
Verificación: https://sede.juntadeandalucia.es/sede/verificaci.../2023/11/27/17934/169



- FICHA Nº08 ARI-03 TRAVESÍA

ARI-03

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023
Jabugo a fecha firma electrónica. La Secretaria Acda.

AREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN

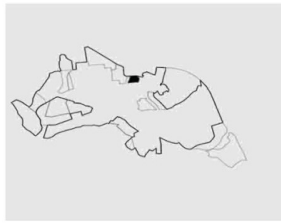
NÚCLEO

ARI-03

TRAVESÍA

JABUGO

SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA VPO. EDF. CIBILIDAD MINIMA (m²) 230,40

SUELO DOTACIONAL PUBLICO. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²) -

NIVEL DE DENSIDAD MEDIA-BAJA (15-30 viviendas)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²) 3.981,00

USO GLOBAL TERCIARIO

EFICACIDAD GLOBAL (m²/m²) 0,66

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO AR.07

APROVECHAMIENTO MEDIO (U/m²) 0,430

OBJETIVOS

Actuación que termina de completar la fachada este de la travesía. El vano de un edificio a incorporar debe ubicarse en la medianera con la edificación al sur ya existente, justo frente a la calle Castellar. El espacio libre público deberá ubicarse también dando fachada hacia la travesía y vivienda de lugar de acceso al posible uso habilitado. Además se deberán de inspeccionar los pies de árboles para justificar en la parcela y definir las parcelas de forma que se integre en la medida de lo posible la vegetación arborea existente.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROGRAMACIÓN

COMPENSACION

1º CUATRENO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (V/m²) 22

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Vv) -

NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv) -

MIN. EDFICABILIDAD TERCERA. (m²) -

RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MINIMA SESION DE ESPACIOS LIBRES (m²) s/n

MINIMA SESION DE EQUIPAMIENTO (m²) s/n

MINIMA SESION DE APARCAMIENTOS s/n

s/n art.17.2 de la LOU y Reglamento de Planeamiento
s/n art.17.2 de la LOU y Reglamento de Planeamiento
s/n art.17.2 de la LOU y Reglamento de Planeamiento

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Especial y Proyecto de Urbanización

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JABUGO



Código Verificación: AT40030323.INEB90800702.177
Este documento firmado electrónicamente está en la plataforma eSedePública de Jabugo | Página 12 de 21



- FICHA Nº12 ARI-07 VOLADO

ARI-07

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023 Jábigo a fecha firma electrónica. La Secretaria Acta.

AREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

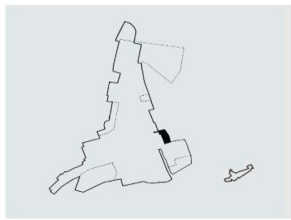
DENOMINACIÓN

NÚCLEO

ARI-07

VOLADO

EL REPIBLADO



SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA VP. EFICACIDAD MINIMA (m²) 520.63

SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²) -

NIVEL DE DENSIDAD ALTA (50-75 viviendas)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMERORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²) 3.774,38

USO GLOBAL RESIDENCIAL U.S.

EFICACIDAD GLOBAL (m²) -

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO AR-04

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²) 0,376

OBJETIVOS

Este sector corresponde a un sector ya existente en las INSS. Es un sector de uso residencial con un solo acceso desde la travesía. Las Zonas verdes de orden se ubican en las zonas de Protección delimitadas en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Sector Ferovaldo. Por tanto, la edificación deberá respetar o establecerse en los artículos 21 y 34, permitiéndose en este caso, que la línea de edificación se separe 20 metros de la arista exterior más próxima de la plaza.

El instrumento de planeamiento de desarrollo del sector debe ser objeto del preceptivo informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Asimismo, los Proyectos de Urbanización que se realicen, también deben ser objeto del preceptivo informe de dicha Dirección General de Carreteras.

Este sector está afectado por las limitaciones a la propiedad establecidas por la LSF y RSE, por lo que su desarrollo deberá ser sometido al correspondiente control sectorial de AII.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROGRAMACIÓN

COMPENSACIÓN

1º CUATRENO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMERORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (viviendas/ha) 55

RESERVA DE VIVIENDAS (viviendas) -

NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (viviendas) -

MÍN. EFICACIDAD TERCERA (m²) -

RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²) art.17.1.2º de la LOUA y Reglamento de Planeamiento

MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²) art.17.1.2º de la LOUA y Reglamento de Planeamiento

MÍNIMA CESIÓN DE APARCAMIENTOS art.17.1.2º de la LOUA y Reglamento de Planeamiento

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Especial / Proyecto de Urbanización



FICHA Nº13 ARI-08 LA LOMA

ARI-08

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023. Jábugo a ficha firma electrónica. La Secretaría Azúza.

AREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN

NÚCLEO

ARI-08

LA LOMA

LOS ROMEROS



SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO Y CATEGORIA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA (P. EDIFICABILIDAD MINIMA (m²)): 201,600

SUELO DOTACIONAL PUBLICO. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²): -

NIVEL DE DENSIDAD: MEDIA (0,45 viviendas/he)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²): 1.680,00

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/ha): 0,73

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO: ARI-08

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/Ha): 0,374

OBJETIVOS

Acción que pretende integrar dentro del suelo urbano una edificación con uso residencial fuera de ordenación dentro del sector. Se deberá urbanizar la calle de acceso.

El diseño de la parcela contemplará la integración de la vegetación natural arborea existente (legislarse) en la medida de lo posible.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACION

PROGRAMACIÓN

COMPENSACION

Y/O ENTRENAMIENTO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha): 42

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Viv): -

NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv): -

MIN. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²): 554,60

RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

MINIMA CESION DE ESPACIOS LIBRES (m²):

MINIMA CESION DE EQUIPAMIENTO (m²):

MINIMA CESION DE APARCAMIENTOS:

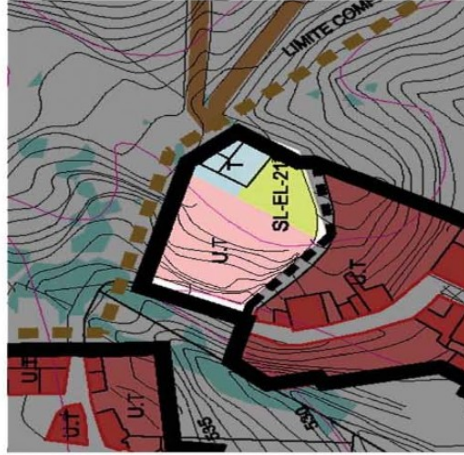
Art. 17.1.ª de la LOMI y Reglamento de Planeamiento

Art. 17.1.ª de la LOMI y Reglamento de Planeamiento

Art. 17.1.ª de la LOMI y Reglamento de Planeamiento

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Especial y Proyecto de Urbanización



*Plan orientativo. Imagen no vinculada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JABUGO



Doc: 46494 - 18.10.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56 - 10.11.2023/14:05:56



- FICHA N°14 ARI-09 LA ERA

ARI-09

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 15 de Septiembre de 2023 Jabugo a firma electrónica. La Secretaría Acta.

AREA DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ARI-09
LA ERA
JABUGO

SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

RESERVA VP EDIFICABILIDAD MINIMA (m²) 762,64

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -

NIVEL DE DENSIDAD ALTURA (50-75 viviendas)

SITUACION Y LOCALIZACION



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²) 5.188,00

USO GLOBAL RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²) 0,49

DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO AR-17

APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²) 0,435

OBJETIVOS

Adaptación que pretende adecuar un plan de desarrollo ya aprobado hace bastante tiempo, que nunca llegó a concretarse, a una nueva realidad. En la parcela están actualmente ejecutados los movimientos de tierra y hechas las plataformas donde se construirán las viviendas. Anteriormente, este sector acogía también un hotel pero actualmente, el lugar donde estaba ubicado el hotel va a convertirse en un Sistema General de Espacios libres acorde al sector SUZ001. Los espacios destinados a las cesiones se ubicarán junto al acceso peatonal perpendicular para generar una conexión más fuerte entre la travesía y el espacio libre de gran tamaño ubicado en la parte superior. El equipamiento se aboca junto al espacio libre dando fachada a la calle de acceso.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACION

PROGRAMACIÓN TOLATRENDO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

DENSIDAD DE VIVIENDAS (viviendas) 51

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS (viviendas) -

NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (viviendas) -

MÍN. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²) -

RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²) s/nit.17.1.2 de la LOAJ y Reglamento de Planeamiento

MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m²) s/nit.17.1.2 de la LOAJ y Reglamento de Planeamiento

MÍNIMA CESIÓN DE APARCAMIENTOS s/nit.17.1.2 de la LOAJ y Reglamento de Planeamiento

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Especial y Proyecto de Urbanización



- FICHA Nº15 SUnc-1 SANCHEZ ROMERO 1

SUNC-01

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023 Jabugo a fecha firma electrónica. La Secretar(a) Acct(a).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| | |
|---------------------------------------|--|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA |
| DENOMINACIÓN | RESERVA V.P. EDIFICABILIDAD MÍNIMA (m ²) |
| NUCLEO | SUELO DOTACIONAL PÚBLICO, SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m ²) |
| | SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²) |
| | USO GLOBAL |
| | EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²) |
| | NIVEL DE DENSIDAD |

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

El diseño de la parcela contemplará la integración de la vegetación natural arborea existente (sueceses) en la medida de lo posible. Al ser un sector en Aprovechamiento, ya que su cometido es regular las instalaciones de depuración y limpieza, el acceso situado en el p.k. 10+680 mtd. desde la N-435, según lo teniendo el mismo uso que tiene en la actualidad.

La ordenación de este sector deberá contemplar las medidas necesarias para evitar su impacto visual desde la N-435, cuidando especialmente el frente visual que ofrece hacia esta carretera mediante la disposición de las zonas verdes en paralelo al talud de la misma (porde SE del sector) prohibiéndose expresamente la disposición de cercados o vallas publicitarias.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

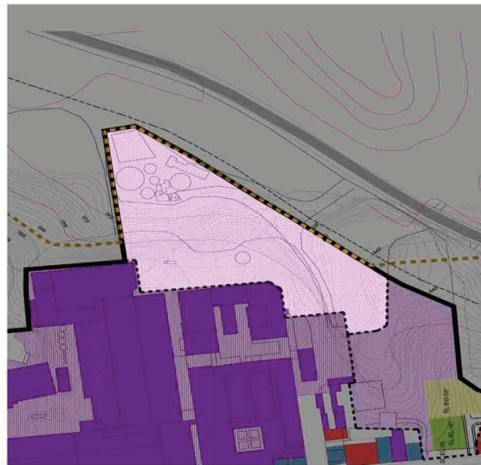
DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN



SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN



*Plano orientativo. Imagen no vinculante

Este documento ha sido firmado y sellado por el Ayuntamiento de Jabugo a través de la plataforma e-Oficina de la Junta de Andalucía. Fecha de firma: 27/11/2023. Documento firmado electrónicamente desde la plataforma e-Oficina de la Junta de Andalucía. Página 16 de 21



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JABUGO



- FICHA Nº18 SUzo-1 EL POZO

SUZO-01

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria celebrada el 18 de Septiembre de 2023. Jabugo a fecha firma electrónica. La Secretaria Acta.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

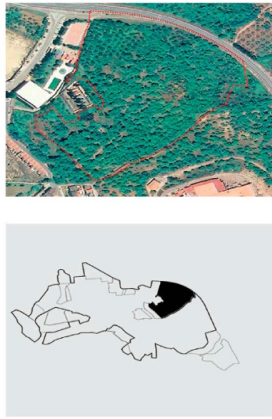
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN: **SUzo-1**

NÚCLEO: **EL POZO 1**

SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN: **JABUGO**



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--|---|
| CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA | SUELO URBANIZABLE ORDENADO |
| RESERVA VPO EDIFICABILIDAD MÍNIMA (m ²) | - |
| SUELO DOTACIONAL PÚBLICO SISTEMAS GENERALES ASCRITOS (r) | SG-EL-05 ¹ 3.200,00 SG-EL-07 ² 1.000,00 SG-EL-08 ³ 3.709,42 |

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s) | 97.320,06 |
| USO GLOBAL | INDUSTRIAL |
| NIVEL DE DENSIDAD | - |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /hm ² s) | 0,65 |

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

| | |
|---|-------|
| ÁREA DE REPARTO | AR-10 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (U/hm ² s) | 0,376 |

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Actuación correspondiente a un sector que presenta un Plan Parcial anexo al PGOU y que por tanto está ordenado de forma pormenorizada. Se crea una nueva rotación en el acceso junto a la piscina desde la nueva variante de la N-435 y un acceso directo desde el cementerio para evitar que el tránsito pesado entre en la zona.

El presente proyecto de actuación se enmarca en la medida de lo posible en la arquitectura tradicional, con fachadas de obras de fábrica enlucadas en blanco u ocre y cubierta inclinada color rojo o rojo oscuro.

Se presentarán los Proyectos de Urbanización, para su aprobación por parte de la Dirección General de Carreteras.

Dado el tipo de terreno y su vinculación con los terrenos contiguos, las superficies de los espacios libres de uso público de la zona de protección del cementerio y que han sido cedidas al Ayuntamiento, podrán computar como espacios libres del sector SUzo-1-Ejuzco. Por la misma razón, las plazas de Aparcamiento que dan servicio al Cementerio que han sido adjudicadas y cedidas por el mismo urbanizador, podrán computar como plazas de Aparcamiento de uso público del sector SUzo-1-Ejuzco.

El Ayuntamiento de Jabugo propone a cejar al Ministerio de Fomento los suelos donde se ubica el enlace y que se recogen en el anexo "Doc-0017 Anexo SUZO-1 El Pozo Pág. 15-11", plano nº 4 como viario público estatal.

CONDICIONES TRANSITORIAS

Los propietarios de los suelos del sector SUZO-1 tienen derecho a la solicitud de licencia siempre que los parámetros para los que se solicita se ajusten a los parámetros establecidos en la Normativa Actual Vigente.

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|----------------------|--------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | COMPENSACION |
| PROGRAMACIÓN | 1 CUATRIENIO |

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

| | |
|--|-------|
| DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS | - |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS (V/ha) | 1,212 |
| MÍN. EDIFICABILIDAD TERCERA (m ²) | - |

RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|--|---------------------------------|
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s) | establecidas en el Plan Parcial |
| MÍNIMA CESIÓN DE EDIFICACIÓN (m ² s) | establecidas en el Plan Parcial |
| MÍNIMA CESIÓN DE APARCAMIENTOS | establecidas en el Plan Parcial |

INTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Parcial anexo a documento de PGOU.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA JABUGO

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 21



Huelva, 20 de noviembre de 2023.- El Delegado, Jaime Alberto Pérez Guerrero.

