

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se ordena el registro y publicación de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojares (Jaén).

Expediente: 183/2001 por el que, a reserva de la subsanación de deficiencias indicadas, se aprueba definitivamente el expediente administrativo y el documento técnico de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojares (Jaén).

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, en adelante CPOTU, en sesión de fecha 12 de febrero de 2004 aprobó definitivamente el documento de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojares (Jaén) «condicionado a la reserva de presentación de un documento completo que recoja los cambios sufridos tras la Declaración de Impacto Ambiental, y considerando que la altura máxima en las edificaciones de interés social, se establecerá en dos plantas».

Con fecha 25 de febrero de 2004 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, la Declaración de Impacto Ambiental de proyecto de redacción del PGOU del municipio de Hinojares, informándose favorablemente a los solos efectos ambientales y estableciéndose unas condiciones relativas a dichos efectos, a las que quedan sujetas las determinaciones del citado documento urbanístico.

Con fecha 16 de noviembre de 2012 tiene entrada en esta Delegación la siguiente documentación:

1. Dos ejemplares debidamente diligenciados en todas sus páginas del documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 7 de junio de 2012.
2. Certificado de su inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos del Ayuntamiento de Hinojares.
3. Certificado del Sr. Secretario-Interventor de que el documento que se aporta para su publicación en el BOJA se corresponde íntegra y fielmente con el aprobado definitivamente el 12 de febrero de 2004.
4. Certificado del Sr. Secretario-Interventor de acreditación de que el contenido del CD se ajusta a lo aprobado por la CPOTU.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución,

La Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y Vicepresidente segunda de la C.P.O.T.U resuelve,

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la aprobación definitiva de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Hinojares (Jaén), de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 27 de mayo de 2013. La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación, revisión y modificación de las normas. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Vigencia e innovación.

Artículo 3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 5. Definiciones y terminología de conceptos.

CAPÍTULO II

Clasificación y régimen urbanístico del suelo.

Artículo 6. Régimen general.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

CAPÍTULO III

Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 8. Planeamiento urbanístico.

Artículo 9. Planes especiales.

Artículo 10. Estudios de detalle.

Artículo 11. Proyectos técnicos.

Artículo 12. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Artículo 13. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización. Objeto y ámbito.

Artículo 14. Documentación.

Artículo 15. Redacción y tramitación.

Artículo 16. Contenido.

Artículo 17. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

Artículo 18. Proyectos de edificación. Obligatoriedad.

Artículo 19. Obras de edificación. Clases.

Artículo 20. Finalidad del proyecto.

Artículo 21. Documentación.

Artículo 22. Proyectos de actividades e instalaciones. Definición y clases.

Artículo 23. Parcelaciones urbanísticas.

CAPÍTULO IV

Normas Generales de las Obras.

Artículo 24. Obras en edificios fuera de ordenación.

Artículo 25. Obras de conservación.

Artículo 26. Declaración de ruina.

Artículo 27. Obras en elementos de interés urbanístico.

Artículo 28. Derribos y apeos.

Artículo 29. Vallado de obras.

Artículo 30. Grúas.

CAPÍTULO V

Normas Generales de la Edificación.

Artículo 31. Objeto.

Artículo 32. Disposiciones generales.

Artículo 33. Tipologías edificatorias.

Artículo 34. Cerramiento de parcelas y solares.

Artículo 35. Tirada de cuerdas.

Artículo 36. Alturas máximas de la edificación.

Artículo 37. Altura de las plantas.

Artículo 38. Sótanos y semisótanos.

Artículo 39. Dimensiones de los patios.

Artículo 40. Usos y condiciones de los edificios.

Artículo 41. Uso de vivienda.

Artículo 42. Uso económico productivo.

Artículo 43. Condiciones generales.

Artículo 44. Uso económico-productivo primario.

Artículo 45. Uso económico-productivo secundario.

Artículo 46. Uso económico-productivo terciario.

Artículo 47. Uso dotacional.

Artículo 48. Uso de equipamiento.

Artículo 49. Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Artículo 50. Parámetros de calidad e higiene.

Artículo 51. Condiciones estéticas.

Artículo 52. Condiciones generales.

Artículo 53. Determinaciones.

Artículo 54. Condiciones de seguridad.

CAPÍTULO VI

Normas Específicas En Suelo Urbano.

Artículo 55. Zonificación.

Artículo 56. Residencial tradicional (T).

Artículo 57. Residencial ensanche (E).

Artículo 58. Residencial extensiva (EXT).

Artículo 59. Cuevas (Cuevas).

Artículo 60. Aldea de Cuenca (Cuenca).

- Artículo 61. Industrial (1).
Artículo 62. Espacios libres privados (ELPr).
Artículo 63. Espacios libres públicos: Zonas verdes y plantaciones (ZV).
Artículo 64. Equipamiento público (EP) y equipamiento privado (EPR).

Normas Especiales En Suelo No Urbanizable.

- Artículo 65. Definición.
Artículo 66. Normas de aplicación general.
Artículo 67. Régimen urbanístico.
Artículo 68. Parcelaciones.
Artículo 69. Condiciones de salubridad.
Artículo 70. De la licencia urbanística.
Artículo 71. Cercado de predios.
Artículo 72. Usos permitidos.
Artículo 73. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase 1 (SNU-EP 1). Normas particulares.
Artículo 74. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase 2 (SNU-EP 2). Normas particulares.
Artículo 75. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase hitos arquitectónicos y naturales (SNU-EP H). Normas particulares.
Artículo 76. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase yacimientos arqueológicos y lugares históricos (SNU-EP Y). Normas particulares.
Artículo 77. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase márgenes de ríos y arroyos (SNU-EPR). Normas particulares.
Artículo 78. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase márgenes de vías de comunicación (SNU-EP V) y vías pecuarias (SNU-EP Vías Pecuarias). Normas particulares.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS URBANÍSTICO.

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación, revisión y modificación de las normas

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación urbanística del término municipal de Hinojares.
2. Dentro del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), este documento de Normas Urbanísticas determina el régimen jurídico-urbanístico de la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Hinojares, su uso y edificación.
3. La aplicación e interpretación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Hinojares. Para todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como la legislación de Régimen Local. Hasta tanto se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA, se aplicarán con carácter supletorio en lo que sea compatible con la legislación andaluza, el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión Urbanística y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobados por los RR.DD. 2159, 3288 y 2187 de 1978, respectivamente. Todo ello, de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria novena de la LOUA.

Artículo 2. Vigencia e innovación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor a partir de su aprobación definitiva y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada esta aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las posibles innovaciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.
2. La innovación de la ordenación establecida en este PGOU se llevará a cabo mediante su revisión o modificación y, en todo caso, se ajustará con carácter general a las determinaciones de todo orden fijadas en el art. 36 de la LOUA.

Artículo 3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación en él establecida y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural.
2. La revisión será parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte del territorio ordenado, de sus determinaciones o de ambas a la vez.

3. Procederá la revisión cuando se opte de forma justificada por la elección de un modelo territorial distinto, cuando sobrevengan de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de la capacidad del PGOU. También procederá la revisión por la entrada en vigor sobrevinida de Planes de Ordenación del Territorio, en los términos previstos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. También procederá con arreglo a lo previsto en el artículo 36.3 de la LOUA.

4. La revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Las alteraciones del contenido del PGOU que no queden incluidas dentro de lo que en el artículo anterior se determina como «revisión» serán consideradas como modificaciones.

2. La modificación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 5. Definiciones y terminología de conceptos.

Alineación oficial de la calle.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada.

Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante del espacio público y la parte superior del último forjado o en su caso inicio de la parte inferior del alero, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de dos (2) metros.

Altura libre de planta.

Es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del forjado superior que la delimita que forma el techo.

Dotación.

Es el uso referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales propias de la vida urbana y necesaria para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Edificabilidad.

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área del suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m^2/m^2 .

A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante de la calle, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

Computarán las terrazas cubiertas, cuales sean las caras de su perímetro abiertas.

Los espacios interiores unidos virtualmente entre plantas diferentes, carentes de forjado separador: cajas de escaleras u otros, computarán en cada una de las plantas.

Edificabilidad cúbica.

Relación entre el volumen edificable y la superficie de parcela en m^3/m^2 . A efectos de medición computará el volumen existente sobre rasante oficial de la calle inmediata al edificio.

Equipamiento.

Es el uso referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

Forjado.

Elemento constructivo, generalmente horizontal, que separa dos plantas consecutivas.

Manzana.

Espacio de suelo apto para edificar limitado por una poligonal continua de alineaciones y que forma un conjunto de solares o parcelas.

Núcleo de Población.

Se considera núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento residencial que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios diferenciados, aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

Tendrá la consideración de aislada y se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación que se pretenda construir cumpla las tres condiciones siguientes:

- a) Se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada clase de suelo se fijan en el apartado correspondiente.
- b) No existan más de dos viviendas en un círculo con radio de 100 metros, trazado desde el centro de la edificación prevista.
- c) Se sitúe a más de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable, o a más de doscientos cincuenta (250) de una anejo o núcleo de población delimitado en suelo no urbanizable.

Parcela edificable.

Lote de terreno apto para ser edificado tras dotarse de servicios urbanísticos.

Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible o solar, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Planta.

Es cada uno de los espacios que por superposición horizontal, conforman la altura y volumen totales de la edificación. En general, delimitada por dos forjados consecutivos.

Rasante oficial de calle.

Es el perfil longitudinal (cota vertical) de la vía o plaza definido por el planeamiento y/o materializada por la obra de urbanización.

Rasante natural del terreno.

Es la cota vertical del terreno en su estado natural sin considerar los vaciados y terraplenados que pudieran llevarse a cabo tras la aprobación del presente PGOU.

Retranqueo.

Separación entre el límite o linde del solar y la alineación oficial, corresponda éste a cuerpo volado o no, medida según la mínima distancia.

Solar.

Se consideran solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo al planeamiento y que, en todo caso, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, tengan señaladas alineaciones y rasantes, contando la vía a la que hagan frente con la calzada pavimentada.

Sótanos y semisótanos.

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

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, computándose voladizos cuando los hubiere, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Tirada de cuerdas.

Es el acto material administrativo municipal de fijación exacta de la alineación oficial de calle y rasante.

Vivienda colectiva.

Es aquella que ubicada en una misma unidad arquitectónica comparte acceso y elementos comunes con otras viviendas.

Vivienda unifamiliar.

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior y no se superpone con otra.

Volumen total edificado.

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los espacios bajo cubierta inclinada no accesible y, las accesibles con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados. Se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras, trasteros, cuerpos volados, cerrados por más de la mitad de su perímetro, así como los soportales, porches y plantas abiertas o diáfanos que no sean simples voladizos.

CAPÍTULO II

Clasificación y régimen urbanístico del suelo

Artículo 6. Régimen general.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y Valoraciones, Ley del Suelo de Andalucía y los Reglamentos Urbanísticos que sean de aplicación; y en su virtud por PGOU, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

1. El territorio del municipio de Hinojares se clasifica en los siguientes tipos: Suelo Urbano (SU) y Suelo No Urbanizable (SNU).

2. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de este PGOU bien por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse a él en ejecución del Plan, estando dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos dos terceras partes de su superficie. Todo ello según los criterios determinado por el art. 45.1 de la Ley del Suelo de Andalucía.

A los efectos previstos en el art. 45.2 de la Ley del Suelo de Andalucía y el art. 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la totalidad del Suelo Urbano se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

3. El resto del suelo no clasificado como urbano se considerará Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo con el Plan de Uso y Protección de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

CAPÍTULO III

Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 8. Planeamiento urbanístico.

1. El desarrollo de las previsiones y determinaciones del PGOU se llevarán a cabo, en su caso, mediante la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes y Estudios indicados en el apartado anterior podrán ser promovidos tanto por el Ayuntamiento como por los particulares interesados de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo de este PGOU que afecte total o parcialmente a zonas de dominio público o sus áreas de protección, además de seguir las previsiones establecidas en este PGOU y el la legislación que le resulte aplicable, deberán contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

4. El Ayuntamiento redactará anualmente un Informe de Seguimiento sobre la adecuación del planeamiento cuyo contenido se ajustará a los previstos en el punto 4 del artículo 12, del Decreto 12/1995, de 12 de diciembre.

Artículo 9. Planes especiales.

1. Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU o con Planes de Ordenación del Territorio, podrán redactarse Planes Especiales con alguna o algunas de las finalidades previstas en el art. 14.1 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo ni ninguna de las previsiones que establecen el presente PGOU. Sólo se autorizarán modificaciones en la asignación y normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

3. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 78 del Reglamento de Planeamiento.

4. En todo caso, la gestión urbanística de tales figuras, cuando conlleven delimitación de Unidades de Ejecución, se efectuarán con arreglo a los sistemas previstos en la Legislación vigente.

Artículo 10. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 15 de la LOUA, en el marco de las determinaciones establecidas en este PGOU.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Extremos estos que deberán justificar suficientemente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular las actuaciones edificatorias de una especial envergadura.

Artículo 11. Proyectos Técnicos.

La ejecución material de las previsiones y determinaciones del presente PGOU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- I) De Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.
- II) De Edificación.
- III) De Actividades e Instalaciones.

Artículo 12. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre 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 documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos exigidos para cada clase de actuación en las presentes Normas y en la legislación aplicable. Incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los escombros y residuos sólidos que generen durante las fases de construcción que, en todo caso, deberán gestionarse en vertedero autorizado al respecto.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, 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.

5. Todas las medidas correctoras y protectoras del medio ambiente que deban incorporarse a los proyectos de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas que sean presupuestables deberán incluirse como 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 deberán incluirse en el pliego de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

Artículo 13. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización. Objeto y ámbito.

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización tendrán por objeto completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Los primeros se referirán a la integridad de las obras necesarias cuando no exista elemento alguno, y el segundo a partes o infraestructuras a completar de acuerdo a las condiciones mínimas que se fijan en este PGOU. Y todo ello de acuerdo a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2. Los proyectos de urbanización y obras ordinarias de urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el PGOU prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Los proyectos de urbanización incluirán un plan de restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos de desmontes de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para las obras, carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, etc.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas 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; descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona. Si por la especial entidad fuera necesario, se atenderá también a la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada, siempre en términos concertados con el titular de la vía.
- c) Acreditación o compromiso, en su caso, de que el origen de los áridos para firmes y pavimentación, así como los materiales de préstamo para rellenos proceden de explotaciones debidamente autorizadas por la autoridad competente.
- d) Justificación de la existencia de la dotación de agua necesaria, así como ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

4. Con carácter previo a la ejecución de los proyectos de urbanización deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de actuación. En caso de aparición de restos arqueológicos el descubrimiento deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento de Hinojares y de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo previsto en la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico Andaluz, y de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 14. Documentación.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios elementales, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto.

Artículo 15. Redacción y tramitación.

En su redacción y tramitación se ajustará a lo dispuesto en la LOUA.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

El Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de los Proyectos de Urbanización ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. En la citada acta de recepción se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición de la Consejería de Medio Ambiente para una eventual inspección.

Artículo 16. Contenido.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán como mínimo las siguientes:

- Pavimentación de calzadas y aceras

- Redes de distribución de agua potable y riego.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería.
- Señalización vial.
- Otras redes que puedan precisarse.

2. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 17. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

I) Abastecimiento de Agua:

1. La dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.
2. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se ejecutarán de conformidad con la reglamentación vigente.

II) Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales:

1. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales (EDAR), previa separación en el caso de vertidos de aguas industriales de efluentes no compatibles. En ningún caso el vertido de estas aguas residuales, ni aún después de depuradas, podrá realizarse a ningún cauce que normalmente esté seco.
2. Se proyectarán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta (40) metros.
3. Los imbornales serán sifónicos, con cerco y rejilla de fundición, y acometida directa a pozos de registro realizada con tubería de PVC, fibrocemento o similar de 4 atmósferas y diámetro mínimo de 150 mm.
4. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.
5. El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm y el material será PVC, o fibrocemento de presión de 4 atmósferas, hormigón vibrado, o cualquier otro aprobado previamente por el Ayuntamiento.
6. Queda prohibido el uso de pozos ciegos en todo el municipio.

III) Suministro de Energía Eléctrica:

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.
2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.
3. Los conductores deberán tener un aislamiento de tipo 0,6/1 kv, según denominación UNE. Se colocarán en canalización subterránea, en las condiciones y a la profundidad mínima fijada por la reglamentación específica vigente.
4. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

IV) Alumbrado Público:

1. Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto o estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.
2. Las redes serán enterradas.
3. Se utilizará la fijación sobre columnas o báculos cuando existan aceras de al menos ciento cincuenta (150) centímetros de anchura. En los demás casos se utilizará la fijación sobre brazos murales.

V) Red de Telefonía:

1. Las conducciones telefónicas se colocarán con tubos protectores de PVC de 110 mm de diámetro, enterradas y embebidas en prismas de hormigón en masa, que quedarán a una distancia mínima de línea de fachada y de la calzada de cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) centímetros respectivamente, del borde del prisma.

2. Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa y directrices de la Compañía suministradora.

VI) Pavimentación:

1. Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

VII) Zonas Verdes y Plantaciones:

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con Acerados de anchura igual o superior a dos (2) metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

VIII) Señalización Vial:

1. Se llevará a cabo la implantación de la señalización horizontal y vertical, dando cumplimiento a las normas de tráfico, normas específicas para intersecciones con carreteras y cualesquiera otras vigentes.

IX) Otras Redes:

1. Se preverán cuantas otras instalaciones exija la Reglamentación vigente (Telecomunicaciones, gas, etc.).

Artículo 18. Proyectos de edificación. Obligatoriedad.

Para la solicitud de licencia municipal de obras será obligatorio la presentación del correspondiente Proyecto suscrito por técnico competente, y deberá cumplir los requisitos sobre edificación y usos del suelo que se fijan en este PGOU.

Artículo 19. Obras de edificación. Clases.

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones reguladas en las presentes Normas, las Obras de Edificación se integran en los grupos siguientes:

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

En general para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local realizará la vigilancia ambiental que se detalla a continuación:

- Control del polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de la emisión de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria de obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado, habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de Vehículos (ITV). Los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas debiendo ser depuradas.
- Control del cumplimiento del R.D. 2994/82, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras, así como el contenido de la licencia de apertura de dichas actividades.
- Control de las condiciones técnicas y funcionamiento de las balsas de desecación del alpechín y balsas de acumulación de orujo procedentes de sistemas de molturación de dos fases.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

Artículo 20. Finalidad del proyecto.

1. Los proyectos de edificación tendrán como finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

2. Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 21. Documentación.

La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

Artículo 22. Proyectos de actividades e instalaciones. Definición y clases.

Se entiende por proyectos de actividades y de 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.

En virtud en cada caso de las características propias de la actividad, el proyecto justificará el cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas que le sean de aplicación.

En general para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local realizará la vigilancia ambiental que se detalla a continuación:

- Control del polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de la emisión de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria de obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado, habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de Vehículos (ITV). Los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas debiendo ser depuradas.
- Control del cumplimiento del R.D. 2994/82, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras, así como el contenido de la licencia de apertura de dichas actividades.
- Control de las condiciones técnicas y funcionamiento de las balsas de desecación del alpechín y balsas de acumulación de orujo procedentes de sistemas de molturación de dos fases.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

Artículo 23. Parcelaciones urbanísticas.

1. En suelo urbano, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o solares.

2. En suelo no urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Se considerarán reveladores de potenciales parcelaciones urbanísticas la existencia de copropiedades, condominios e indivisos sobre terrenos en los que los diversos titulares tengan derecho al uso exclusivo e individualizado de una parte del terreno objeto de copropiedad.

También se considerará que puede dar lugar a nuevos asentamientos cualquier implantación que contradiga las condiciones que para el Suelo no Urbanizable se contienen en estas Normas Urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.
4. Serán indivisibles a estos efectos:
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente PGOU en Suelo Urbano.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el PGOU, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el PGOU, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
 - e) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

CAPÍTULO IV

Normas Generales de las Obras

Artículo 24. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con el artículo 34.b) y la disposición adicional primera de la LOUA, los edificios o instalaciones construidas antes de la aprobación del PGOU y que resultaran disconformes con éste, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble con las excepciones contempladas en el punto siguiente.

2. Las edificaciones anteriores a este PGOU que rebasen las condiciones de edificación establecidas en estas Normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar las obras, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como modernización de su uso siempre que el nuevo responda a lo permitido en ordenanzas y no den lugar a un incremento del valor de expropiación. No se permitirán, sin embargo, obras que supongan aumento de volumen.

3. Se exceptúa de lo dispuesto en el punto anterior las edificaciones fuera de ordenación afectadas por el sistema viario y las edificaciones ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes y aquellas otras completamente incompatibles con el nuevo planeamiento identificadas en el PGOU.

Artículo 25. Obras de conservación.

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

2. Los propietarios de cualquier clase de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con los artículos 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 26. Declaración de ruina.

La situación de ruina constituye el límite del deber legal de conservación de los edificios. Su declaración corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con los supuestos establecidos en el artículo 157 de la LOUA. Para el procedimiento de declaración, se estará a lo previsto en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto sea de aplicación.

Artículo 27. Obras en elementos de interés urbanístico.

Los titulares de Elementos de Interés Urbanístico catalogados por este PGOU. quedan obligados al cumplimiento de las condiciones que se establecen en la ficha individual del elemento catalogado que se contienen en el Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico, incluido como Anexo I.

Artículo 28. Derribos y apeos.

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

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

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

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

5. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes. Igualmente, los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.

Artículo 29. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos metros de altura y a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla inferior a 0,80 metros, los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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

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

Artículo 30. Grúas.

La instalación de grúas habrá de ser objeto de autorización municipal.

CAPÍTULO V

Normas Generales de la Edificación

Artículo 31. Objeto.

El desarrollo de las condiciones generales de la edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

Condiciones de edificabilidad y volumen.

Condiciones de uso.

Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Condiciones estéticas.

Condiciones de seguridad.

Condiciones y Volumen de las Edificaciones.

Artículo 32. Disposiciones generales.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial de calle con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3. En las zonas en que se fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos, excepto la construcción subterránea, podrá ocupar la faja de retranqueo, que deberá contar con cerramiento en la alineación de calle con altura máxima de trescientos (300) centímetros, pudiendo ser ciego hasta la altura de ciento veinte (120) centímetros, desde la rasante, y el resto habrá de ser calado, es decir, formado por verja metálica, celosía o similar. El ajardinado de esta zona y su conservación será a cargo de los propietarios.

4. Con independencia de lo establecido en las Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central o Autonómica.

Artículo 33. Tipologías edificatorias.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Edificación en hilera.

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela y disponiendo normalmente de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

Esta tipología edificatoria se denomina también «entre medianerías».

b) Edificación aislada.

Es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las edificaciones colindantes.

c) Edificación pareada.

Es la que se adosa a uno de los linderos exclusivamente, cumpliendo con respecto a las restantes las condiciones de edificación aislada.

Esta tipología edificatoria se denomina también «edificación adosada».

d) Edificación en Cueva (en adelante «Cueva»).

Edificación enterrada generalmente en terrenos en ladera, que presentan fachada en el corte vertical de ésta y dependencias subterráneas excavadas artificialmente.

Artículo 34. Cerramiento de parcelas y solares.

1. Los solares y parcelas en suelo urbano, aunque no posean la condición de solar, habrán de estar vallados por razones de salubridad y ornatos públicos entretanto no sean edificados. El vallado se ejecutará con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, piedra, etc., resistente, para garantizar la seguridad del viandante, con una altura comprendida entre dos cincuenta (2,50) y tres (3) metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco resistente a las inclemencias del tiempo.

2. Las parcelas en suelo no urbanizable podrán ser cercadas, cuando sea autorizable, con alambrada o material que permita la transparencia, y con altura total del cercado de 3 m, pudiendo apoyarse en obra de fábrica hasta el límite de 0,50 m que computará a efectos de altura máxima citada.

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

Artículo 35. Tirada de cuerdas.

1. Cuando se produzca alteración de la alineación o rectificación de la existente, la obtención de Licencia Municipal de Obras, no posibilita el inicio de las mismas sin que previamente se fije por el Ayuntamiento la alineación oficial y rasante de la calle, que habrá de solicitarse en su caso.

2. La alineación podrá corregirse o ajustarse por el Ayuntamiento en el momento de la «Tirada de cuerdas», siempre que éste ajuste no suponga alteración de posición de la existente, superior a cincuenta (50) centímetros. Ello a través del documento oficial que se expida al efecto.

Artículo 36. Alturas máximas de la edificación.

1. La medición de las alturas se establece por el número de plantas y suma de las alturas máximas permitidas.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los dieciséis (16) metros. Si sobrepasara, se tomarán a los ocho (8) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. En el caso de existir semisótano, el paramento inferior del forjado de techo del mismo se encontrará como máximo a un (1) metro medido en el centro de la fachada si esta es menor de 10 metros o en tales fracciones en caso de mayor longitud, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

4. En las casas con fachadas opuestas a calles diferentes, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

5. Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m, se deberá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan medianeras.

6. En aquellas edificaciones que se escalonen, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que de lugar la virtual fachada.

7. Se permitirán por encima de la última planta permitida y debajo de la cubierta, tanto por fachada como por patios, y no excediendo en 3 m de altura, espacios dedicados a trasteros y desahogo de las viviendas, instalaciones y caja de escaleras. No autorizándose ninguna otra clase de construcción ni utilización distinta a las anteriormente expresadas.

Artículo 37. Altura de las plantas.

1. Se limitan las alturas libres máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores, expresados en metros:

PLANTAS	ALTURAS	
	MÁXIMA	MÍNIMA
Sótanos y semisótanos	3	2,30
Restantes	3,50	2,50

2. Podrán unirse o superponerse virtualmente espacios que creen vacíos en una o varias plantas pero computando como edificabilidad tal superficie virtual.

Artículo 38. Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, si bien se permiten espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como trasteros. Los semisótanos cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentre a más de un (1) metro sobre rasante del terreno computarán como planta.

Artículo 39. Dimensiones de los patios.

Cuando los edificios cuenten con patios interiores, sus características serán las siguientes:

1. Tendrán dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual de tres (3) metros y en el interior de ésta no se podrán introducir fregaderos, ni tendederos, aunque sean abiertos. Su superficie mínima será de doce (12) metros cuadrados. No serán exigibles estas medidas mínimas cuando por las dimensiones del solar quede justificada la imposibilidad de su cumplimiento, pudiendo en este caso reducirse el diámetro de la circunferencia a dos (2) metros y la superficie mínima a siete (7) metros cuadrados.

2. Queda prohibido que los huecos de iluminación de estancias habitables no se coloquen a haces del paramento del patio del que toman luz y ventilación, entendiéndose por paramento aquel que mantiene su planitud vertical sin vuelo alguno; no pudiéndose mantener el ancho de la estancia que se ilumina con el mismo ancho del hueco referido en más de un metro de profundidad.

3. En cocinas, aseos, baños, despensas y locales no habitables el hueco podrá estar retranqueado del paramento del patio con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de profundidad y en todo caso el espacio retranqueado tendrá un frente en la línea del paramento del hueco de iluminación al menos tres (3) metros de longitud. En dormitorios, se admite también esta situación del hueco, cuando den a patio posterior que ocupe todo el de la parcela y no sea el espacio que queda al exterior lavadero ni tendedero, además de las otras condiciones indicadas.

4. Cabrá la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros de patio y el elemento de cubrición o con cierre practicable, que permita una superficie mínima de ventilación superior a la del patio.

5. No serán exigibles estas medidas mínimas en el caso de patios que pertenezcan a viviendas unifamiliares, cuando por las dimensiones del solar quede justificada la imposibilidad de su cumplimiento, pudiendo en este caso reducirse el lado mínimo a dos (2) metros y la superficie mínima a siete (7) metros cuadrados.

Artículo 40. Usos y condiciones de los edificios.

Los usos, a efectos de estas Normas, se clasifican en los siguientes grupos:

1. Uso de Vivienda.
2. Uso económico-productivo.
3. Uso dotacional.
4. Uso de equipamiento.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones.

Artículo 41. Uso de vivienda.

1. Se establece un solo tipo, la Vivienda Unifamiliar definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior. Queda prohibida la vivienda colectiva.

2. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, pero sí espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como trasteros.

3. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan al menos una pieza vividera que dé frente a una calle o plaza.

4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

Estancia:

Tendrá una superficie útil mínima de 14 m², lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m. Podrá tener comunicación directa con cocina y con dormitorios o aseo a través de distribuidor o pasillo.

Estancia-Comedor:

Tendrá una superficie útil mínima de 18 m², lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m. Podrá tener comunicación directa con cocina y con dormitorios y aseo, a través de distribuidor o pasillo.

Estancia-Comedor-Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 22 m², lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,50 m. Podrá tener comunicación directa con dormitorios y aseo a través de distribuidor o pasillo. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 6 m², lado mínimo de 2 metros y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2 metros. Tendrá acceso directo desde vestíbulo o distribuidor, aunque podrá además comunicarse con la estancia-comedor. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Dormitorio Doble:

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m², lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,50 m. Al menos un dormitorio doble tendrá superficie útil igual o superior a 12 m² y será inscribible en su interior un círculo de diámetro superior a 3 m.

Dormitorio Sencillo:

Tendrá una superficie útil mínima de 7 m², lado mínimo de 2,20 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,20 m.

Aseo:

Tendrá una superficie útil mínima de 4 m² y podrá inscribirse un círculo con diámetro mínimo de 1,50 m y estará dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera, además existirá al menos uno por vivienda. En caso de existir más de un aseo, el resto contará como mínimo con inodoro y lavabo, tendrá una superficie útil mínima de 2 m², lado mínimo de 1 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 metros.

Su acceso será independiente desde vestíbulo o pasillo en uno de ellos, y cuando no sea el único con que cuenta la vivienda, a los restantes podrá accederse desde los dormitorios, pero en ningún caso desde la estancia-comedor ni desde la cocina.

Vestíbulo:

Tendrá una superficie útil mínima de 1,50 m², lado mínimo de 1,20 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 m.

Pasillo:

Tendrá una anchura mínima de 1 metro y en ningún caso podrá reducirse a menos de 0,80 metros, por algún pilar o mocheta.

- En viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto en su normativa.

Artículo 42. Uso económico productivo.

El uso económico-productivo es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios.

Este uso económico-productivo se clasifica en tres tipos: Primario, Secundario y Terciario.

Artículo 43. Condiciones generales.

1. Se proyectará de forma independiente a cualquier otro uso y cumplirá con la normativa y reglamentación específica que le sea de aplicación.

2. Se dispondrán de los aseos que para ello fijen las disposiciones legales vigentes a este respecto.

3. En todo caso, se dispondrá de los sistemas de extinción y protección que determine la normativa vigente al respecto.

4. Deberán tener iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un veinteavo de la que tenga la planta del local. Y en el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

5. Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de inmisión y emisión contemplados en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y su reglamentación de desarrollo, y demás legislación vigente. Las chimeneas y conductos de humos que evacúen los gases de combustión deberán estar contruidos con material resistente y estanco a los humos y sus remates o bocas estarán situados por lo menos a 1 m por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 m.

6. Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores grasientos (cocina de bares y restaurantes, churrerías, freidorías, asadores de pollos, etc.) deberán poseer campanas extractoras adecuadas, dotadas de sistema de filtrado de vapores producidos y evacuación de los mismos al exterior. Esta evacuación deberá realizarse, preferentemente, a la parte superior del edificio, mediante chimenea que cumpla lo expuesto anteriormente.

7. Las actividades que se implanten en el municipio deberán adoptar, en su caso y en lo posible, las siguientes medidas:

Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Uso de tecnología poco contaminante.

Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

8. A) Si las aguas residuales no reunieran de acuerdo con la Normativa en vigor las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala la legislación sobre Aguas, Medio Ambiente y demás normativa sectorial aplicable en la materia.

B) Las actividades industriales que superen los límites de vertido y saneamiento establecidos en el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y su desarrollo reglamentario, quedarán obligadas a adoptar sistemas propios de corrección de aguas residuales para cumplir los límites fijados en la normativa reguladora. El Ayuntamiento podrá exigir la colocación de una arqueta de control desde la que tomar muestras.

C) Las actividades cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a sus características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la EDAR, han de realizar un tratamiento de ese vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos adaptado a las normativas legales que le sean de aplicación. Deberán adoptar, en todo caso, las medidas de seguridad que sean necesarias para evitar vertidos accidentales. En todo caso, se evitará la instalación de industrias cuyos subproductos puedan, por reacción entre ellos mismos, generar compuestos más peligrosos que los iniciales, con independencia de su estado físico.

D) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, en especial la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, así como su Reglamento de ejecución; el Decreto 283/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, y la Orden de 28 de febrero de 1989, sobre gestión de aceites usados.

9. A partir de la aprobación definitiva del PGOU, todas las actividades existentes afectadas por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía, deberán adecuarse a la misma y sus desarrollos reglamentarios, así como a las previsiones contenidas en el indicado PGOU, en el plazo de cuatro años. Transcurrido este periodo, las actividades que no sigan el proceso de adecuación quedarán en la situación de fuera de ordenación.

Artículo 44. Uso económico-productivo primario.

El uso económico-productivo primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Producción agrícola:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales.

Cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las establecidas en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

B) Producción ganadera:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de ganado.

Cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las establecidas en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Las construcciones (casetas, invernaderos, establos, etc.) vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del Suelo No Urbanizable que es el único apto para este uso.

C) Extracción cantera:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la explotación de rocas útiles para la construcción.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentadamente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar el Estudio de Impacto Ambiental que previsto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que está íntimamente ligada la extracción y las establecidas en el régimen de SNU, que es el único apto para este uso, todo ello de acuerdo con lo previsto sobre la materia en Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

D) Otras actividades mineras.

Las actividades mineras reguladas en la Secciones B) y C) de la vigente Ley de Minas requerirán, con arreglo a su regulación específica, los pertinentes permisos de exploración, investigación y, en su caso, concesión de explotación.

En las actividades de exploración, investigación y explotación será preceptivo, con arreglo a la Legislación Andaluza, el Estudio de Impacto Ambiental que previsto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá acreditarse la correspondiente habilitación legal expedida por la autoridad competente. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto. Las escombreras y escoriales que pudieran ser consecuencia de tal actividad deberán gestionarse como vertedero controlado, debiendo someterse al procedimiento de Impacto Ambiental, realizándose un Estudio de Impacto conforme a la Ley 7/1994 y su Reglamento.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que estará íntimamente ligada la extracción y las establecidas en el régimen de SNU, que es el único apto para este

uso, todo ello de acuerdo con lo previsto sobre la materia en Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

La extracción de sal en salinas se limitará a las existentes en la actualidad, sin perjuicio de las que, fuera de explotación en la actualidad, puedan volver a la actividad productiva con sometimiento a su regulación específica y con cumplimiento de lo previsto en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía.

Artículo 45. Uso económico-productivo secundario.

El uso económico-productivo secundario es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Producción industrial.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias, técnica, económica y especialmente ligadas a la principal. Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

1. Industria compatible. Actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales.

Se considerarán actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales las relacionadas en el Anexo III de la Ley 7/1994, del Parlamento de Andalucía, sobre Protección Ambiental, con la excepción de las enumeradas en los puntos 1, 3, 6, 31, 32, 33 y 34 del indicado Anexo. Igualmente, se considerarán compatibles aquellas actividades inocuas no incluidas en el ámbito de aplicación de la citada Ley 7/1994. Todo ello sin perjuicio de los límites que sobre emisiones e inmisiones se establecen en la legislación ambiental. Se permiten en las siguientes situaciones:

- En edificios de vivienda unifamiliar en planta baja, con acceso independiente.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

2. Industria incompatible. Actividades incompatibles con la vivienda y usos residenciales.

Todas aquellas actividades no comprendidas en el apartado 1 anterior se considerarán incompatibles con la vivienda y usos residenciales, siendo exclusivamente autorizables en edificios independientes enclavados en la zona Industrial definida en este PGOU.

Todas estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

B) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica. Este se permite exclusivamente en edificio independiente.

Todas estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

C) Talleres de reparación, artesanales y artísticos.

Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración y/o transformación de productos por procesos manuales o poco mecanizados. Se permiten en planta baja de edificios de viviendas.

Todas estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 46. Uso económico-productivo terciario.

El uso económico-productivo terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se permiten en edificios de vivienda, en planta baja y en edificio exclusivo e independiente, con las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 5 metros cuadrados, y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En su interior podrá inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 2 m que no podrá ocuparse con mostrador, muebles, etc.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberá aislarse lo más posible el acceso.

3. Los locales comerciales dispondrán de los servicios sanitarios que la Reglamentación específica le exija.

4. Los locales comerciales dispondrán de luz y ventilación, según la Reglamentación específica de cada actividad.

B) Oficinas, Bufetes y Otros Servicios.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares.

Se permiten en edificios de vivienda, en planta baja y en edificio exclusivo e independiente, con las condiciones indicadas para los locales de comercio, es decir, son condiciones comunes.

C) Hostelería.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Se permiten en edificios de vivienda, en planta baja con total independencia de aquella, en cualquier planta de edificio de viviendas, así como en edificio exclusivo e independiente.

Los locales cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

Artículo 47. Uso dotacional.

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Se consideran tres grandes grupos en razón de la naturaleza de su función global: Comunicaciones, Zonas Verdes e Infraestructuras.

A) Uso dotacional para las comunicaciones.

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquéllos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.

B) Uso dotacional de zonas verdes.

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas; mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas; y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

Los usos dotacionales para el esparcimiento, se diseñarán con criterios esencialmente funcionales, directrices del Ayuntamiento y condiciones dictadas por disposiciones vigentes en la materia.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público.

Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística y sus reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y demás disposiciones jurídicas aplicables.

C) Uso dotacional para las infraestructuras.

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua: que comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución del agua.
- Saneamiento: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.
- Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.
- Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.
- Telecomunicaciones: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

Artículo 48. Uso de equipamiento.

El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, comercial, social, religiosa, etc. así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.

El uso de equipamiento y servicios públicos es admitido, independientemente de la clasificación del suelo, sin más límites que los derivados de la legislación sectorial, y que esté previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos, ocupará plantas completas y contará con acceso, ascensores y escaleras independientes, salvo el cementerio, que serán los únicos equipamientos incompatibles con cualquier otro uso, con la excepción de la vivienda del conserje del recinto.

Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento en sus diferentes grupos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, así como en aquéllos lugares que se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la presente normativa.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reestructuración.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

(A) Administrativo.	(Ab) Abastos.	(As) Asistencial.
(C) Cultural.	(Co) Comercio.	(D) Deportes.
(E) Educación.	(H) Hostelería.	(N) Necrología.
(O) Ocio.	(R) Religión.	(S) Seguridad.
(Sa) Salud.	(Se) Servicios.	(T) Transporte.

A los diversos usos pormenorizados en el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas. En caso de equipamientos no relacionados o no contemplados específicamente, les será de aplicación las normas de este epígrafe y las que pudiesen serles de aplicación.

La ubicación de salas de espectáculos tales como cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos, etc., y otros similares capaces de producir notables molestias e impacto ambiental, serán en edificios independientes y en condición de aislados a medianerías más de 5 metros.

Artículo 49. Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Las condiciones de calidad e higiénico-sanitarias se establecen para garantizar la salubridad y seguridad de las personas en la utilización de las edificaciones.

Son de aplicación en las edificaciones de nueva planta, en las de reestructuración total y en las de reforma parcial de un edificio, en la/s zona/s objeto de la reforma. En las demás obras, se aplicarán cuando mejoren las condiciones de seguridad de las personas que usan la edificación.

Artículo 50. Parámetros de calidad e higiene.

1. Aislamiento Térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

2. Aislamiento Acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijados por la Norma Básica de la edificación vigente.

3. Barreras Antihumedad.

Toda construcción debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas.

4. Ventilación e Iluminación.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dieciseisavo (1/16) de la superficie útil de la pieza. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la pieza habitable a la que pertenezcan.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Se admite la ventilación forzada de aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

5. Dotación de Agua Potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Deberá proveerse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

6. Dotación de Energía Eléctrica y Puesta a Tierra.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones cumplirán las condiciones señaladas por las Instrucciones y Reglamentos específicos.

7. Energía solar, eólica y otras.

Se tendrá en cuenta la legislación vigente en cuanto a las exigencias de dichas instalaciones, así como la recomendación del Parlamento de Andalucía sobre el fomento del uso de la energía solar.

8. Dotación de Telefonía, Radio y Televisión.

Todos los edificios deberán construirse con prevención de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Contarán con las instalaciones de telecomunicaciones que en su caso exija la legislación sectorial (RICT).

Además, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en venta o alquiler, contemplarán los requisitos de conexión y equipamiento necesarios para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones, de acuerdo con lo previsto en el art. 32 del Decreto 72/2003, de 18 de marzo, de Medidas de Impulso de la Sociedad del Conocimiento en Andalucía.

9. Evacuación de Aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, excepto en edificios de uso predominante residencial, en los que podrá ser por intermedio de arqueta.

Las aguas industriales se someterán a la previa separación en el caso de vertidos de aguas residuales de efluentes no compatibles.

Quedan prohibidos los pozos ciegos en todo el municipio.

Artículo 51. Condiciones estéticas.

El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad.

La concesión, denegación o condicionamiento de las licencias indicadas por las razones expuestas se fundamentará, en todo caso, en las Ordenanzas Gráficas que se adjuntan como Anexo II de estas Normas, así como en las condiciones estéticas particulares que sean de aplicación de acuerdo con la zonificación correspondiente.

Artículo 52. Condiciones generales.

1. Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en todo caso cumplir las Ordenanzas Gráficas adjuntas.

2. Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, tales como revocos blancos o a la cal.

3. A efectos de conservación de la estética, será obligación del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada, quedando prohibidas las medianeras recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejos, etc., ya que su aspecto y la seguridad pública los hace inadecuados.

Artículo 53. Determinaciones.

1. Cuerpos volados sobre la vía pública.

Se permiten cuerpos volados (exclusivamente balcones) cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera, sea superior a tres (3) metros, según ordenanza gráfica.

Su longitud no superará los dos cincuenta (2,50) metros y en edificios de uso predominantemente residencial, solo se admite un balcón situado a eje y en la vertical de la puerta de acceso a la vivienda, admitiendo otro más cuando la longitud de fachada sea superior a quince (15) metros y en fachadas con longitud superior a veinte (20) metros, uno por cada 10 m o fracción.

El saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a 0,50 metros.

La distancia mínima de un cuerpo volado a la medianera del edificio, no será en ningún caso inferior a 0,60 metros.

2. Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 2,50 m sobre en el nivel de la acera/calle.

3. Portadas, recercados, cornisas, rejas y escaparates.

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle hasta 0,15 metros con estos elementos y de acuerdo a las Ordenanzas Gráficas.

4. Muestras y rótulos publicitarios.

Cuando estos son paralelos al plano de fachada, su saliente máximo será de 0,15 metros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a 3 metros.

Cuando son normales al plano de fachada o en banderín, su saliente máximo será igual al fijado para los balcones (0,50 m), su altura máxima de 1 metro y la distancia mínima entre éstos y la rasante de la acera/calle de 3 metros.

Su diseño, materiales y colores, debe ser aprobado o autorizado por el Ayuntamiento, quedando prohibidos los de plástico, iluminados interiormente.

En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato público.

5. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente, respecto a la alineación oficial de la calle, no podrá ser superior a 3 metros en calles o espacios públicos peatonales y a 0,50 m en calles aptas al paso de vehículos. Se prohíben en calles de anchura inferior a 4 metros y en todos los casos permitidos se respetará el arbolado y mobiliario urbano existente.

6. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 2 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de

las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 54. Condiciones de seguridad.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. En todo caso, cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

2. Las condiciones a que se hace referencia en el punto anterior son las siguientes:

- Acceso a los edificios:

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

- Escaleras:

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, salvo viviendas unifamiliares.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La altura de tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros y la anchura de huella, mayor o igual a veintinueve (29) centímetros.

La cabezada mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

Contarán con barandilla de altura no inferior a noventa y cinco (95) centímetros y la separación entre balaustres no será superior a doce (12) centímetros.

En la aldea de Cuenca, no se fijan limitaciones a escaleras exteriores de acceso a graneros.

- Prevención de Incendios:

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia y fueran de aplicación.

CAPÍTULO VI

Normas Específicas en Suelo Urbano

Artículo 55. Zonificación.

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas establecidas en este capítulo, se establece la siguiente división en zonas, que se identifican en los planos de tipologías constructivas y de usos pormenorizados.

- (T) Residencial Tradicional.
- (E) Residencial Ensanche.
- (EXT) Residencial Extensiva.
- (CU) Cuevas.
- (CUENCA) Aldea de Cuenca.
- (I) Industrial.
- (ELPr) Espacios Libres Privados.
- (ZV) Espacios Libres Públicos: Zonas Verdes y Plantaciones.
- (EP) Equipamiento Público.
- (Epr) Equipamiento Privado.

Artículo 56. Residencial tradicional (T).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar en el núcleo urbano consolidado.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 2 m²/m².

Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante + Sobrado o cámara a teja vana, cuya altura en fachada no sobrepasará de ciento veinte (120) centímetros. Y una (I) planta de sótano o semisótano, que en ningún punto sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro.

Tipología edificatoria: Edificación en hilera.

Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares, que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva, prohibiéndose las planas salvo en un 15% de la superficie y ocultas por medianerías y cubierta inclinada. Se cumplirán, en todo caso, las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo II de estas Normas.

Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo que se incluye como Anexo I de estas Normas.

Artículo 57. Residencial ensanche (E).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar, en las zonas de borde de más reciente construcción.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Ocupación máxima del solar: Cincuenta por ciento (50%) de la superficie.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.

Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares, que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva, a dos aguas, prohibiéndose las planas salvo en un 15% de la superficie y ocultas por medianerías y cubierta inclinada. Se cumplirán las Ordenanzas Gráficas incluidas como Anexo II de estas Normas.

Artículo 58. Residencial extensiva (EXT).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar relacionada con zonas en contacto con la Vega del Turrillas.

Parcela mínima: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Edificabilidad: 0,5 m²/m².

Ocupación máxima del solar: No se fija.

Retranqueos: Siete (7) metros a calle y tres (3) metros a linderos.

Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre la rasante del terreno colindante a la edificación. Y una (1) planta de sótano o semisótano, que en ningún punto sobresaldrá de la rasante del terreno colindante a la edificación más de un (1) metro.

Tipología edificatoria: Edificación aislada.

Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares, que podrán contar con dependencias anejas para usos relacionados con el cultivo de la huerta. Queda prohibida la vivienda colectiva.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva y a dos aguas; quedando prohibidas las cubiertas planas. Se cumplirán la Ordenanzas Gráficas incluidas como Anexo II de estas Normas.

Artículo 59. Cuevas (Cuevas).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina a vivienda unifamiliar bajo rasante.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 1 m²/m² bajo rasante del terreno. Sobre rasante de calle exclusivamente el frente de fachada.

Fondo máximo: Veinte (20) metros.

Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie bajo rasante.

Altura de la edificación: Una (1) planta bajo rasante, presentando al exterior la fachada, en el corte o frente de inicio de la excavación.

Tipología edificatoria: Cueva.

Condiciones de uso: Vivienda unifamiliar secundaria o uso eventual turístico.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Se cumplirán las Ordenanzas Gráficas.

Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo incluido como Anexo I de estas Normas.

Artículo 60. Aldea de Cuenca (Cuenca).

Es el núcleo urbano anejo denominado con este nombre, con edificaciones destinadas principalmente a vivienda unifamiliar, con dependencias accesorias destinadas a usos agropecuarios.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Ocupación máxima del solar: Cincuenta por ciento (50%) de la superficie.

Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante en viviendas. Y una (I) planta en cocheras y/o almacenes de aperos, cuando se edifiquen en parcela independiente o en la misma, pero adosados o aislados de la vivienda.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada y adosada.

Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares, que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Se cumplirán las Ordenanzas Gráficas incluidas como Anexo II de estas Normas.

Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo incluido como Anexo I de estas Normas.

Artículo 61. Industrial (I).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

Altura de la edificación: Una (I) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de siete (7) metros. Podrá dotarse de entreplanta sin que esta supere el diez por ciento (10%) de la superficie ocupada por la edificación.

No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 37 de estas Normas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.

Condiciones de uso: Naves destinadas a industrias, almacenes y usos compatibles. Queda prohibida la vivienda.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores blanco o beige con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos.

Artículo 62. Espacios libres privados (ELPr).

El tratamiento de los espacios libres de carácter privado se condicionará al uso como jardín, patio o huerto urbano, permitiéndose la instalación de elementos efímeros destinados a su fin estancial, tales como pérgolas, cenadores, etc., no permitiéndose edificaciones ni instalaciones con uso distinto al de espacio libre de carácter privado.

Artículo 63. Espacios libres públicos: Zonas verdes y plantaciones (ZV).

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con acerados de anchura igual o superior a dos cincuenta (2.5) metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización. El suelo urbano de carácter forestal, con independencia de su propiedad, estará sometido a la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y a su desarrollo reglamentario.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

1. En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobre coste en su conservación.

2. La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:

- Árboles de porte pequeño o columnar 4-6 m.
- Árboles de porte mediano 6-10 m.
- Árboles de porte grande 10-16 m.

3. En el alumbrado y mobiliario urbano de parques y jardines se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento, y pudiendo éste determinar el tipo a instalar, quedando en última instancia su instalación a lo que dictamine el Ayuntamiento de Hinojares.

Artículo 64. Equipamiento público (EP) y equipamiento privado (EPR).

En virtud de la titularidad del promotor, el equipamiento será:

Equipamiento Público (EP): El promovido por la Administración o empresa de ella dependiente.

Equipamiento Privado (EP): El promovido por una persona privada, ya sea física o jurídica.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 2 m²/m².

Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

Altura de la edificación: El número de plantas será el de la zona donde se enclave.

Condiciones de uso: Los usos permitidos serán los existentes en la actualidad en cada una de las áreas delimitadas, y los propuestos de nueva creación en este PGOU.

Son incompatibles todos los usos restantes: Residencial, Industrial, etc., admitiéndose exclusivamente en esta zona el uso de equipamiento en sus diferentes clases.

Condiciones de volumen: La edificación respetará en general las tipologías edificatorias y las alturas máximas totales de la zona donde se enclave con independencia de que la composición interna del edificio cumpla o no con el resto de condiciones de altura de plantas, de las que queda eximida.

Se admitirán en todo caso, elementos singulares por encima de dicha altura máxima y sin limitación, tales como torres de iluminación, torres de identificación, chimeneas de funcionamiento tratadas arquitectónicamente, campanarios, espadañas, torres de observación, etc., pero su superficie no superará un veinteavo de la ocupada por el edificio y sus dimensiones deberán ser menores de seis (6) metros de lado, distanciados de cualquier medianería un cuarto de su altura.

Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Se cumplirán las Ordenanzas Gráficas incluidas como Anexo II de estas Normas.

Normas Especiales en Suelo No Urbanizable

Artículo 65. Definición.

Constituye el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) la parte del Término Municipal de Hinojares no incluida en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, forestal, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico o razones semejantes.

Estando incluido todo el Término Municipal en el Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, se establece una sola categoría de Suelo No Urbanizable:

(SNU-ep 1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase 1:

Se corresponde con la Zona de Protección Grado A (Área de Reserva) del PORN del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

(SNU-ep 2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase 2:

Se corresponde con las Zonas de Protección Grados B, C y E (Áreas de Interés Ecológico-Forestal, Áreas de Recuperación y Áreas Agrícolas) del PORN del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

(SNU-ep H) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase Hitos Arquitectónicos y Naturales.

(SNU-ep Y) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase Yacimientos Arqueológicos y Lugares Históricos.

(SNU-ep R) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase Márgenes de Ríos y Arroyos.

(SNU-ep V) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase Márgenes de Vías de Comunicación.

(SNU-ep Vías Pecuarias) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase Vías Pecuarias.

Artículo 66. Normas de aplicación general.

1. En todo caso se atienen estas Normas a lo prevenido en el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, que se adjunta como Anexo III de estas Normas, si bien se establece un régimen de suelo específico para el Municipio que está en coherencia y coordinación con los contenidos de aquel.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la tala de árboles deberá regularse según lo dispuesto en la Ley indicada en su Reglamento de ejecución, regulado por Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

3. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección para cualquier proyecto de línea eléctrica que discurra por él, será de aplicación el Decreto 194/1990, por el que se establecen normas de protección de la avifauna en instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

4. Dentro del más estricto respeto al Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, tan pronto como se detecte la existencia de vertederos incontrolados de escombros

y desechos, y en todo caso dentro del año siguiente a la constatación de su existencia, Mediante Plan Especial se adoptarán las medidas encaminadas a su eliminación y a la restauración de las áreas afectadas.

5. Para evitar en lo posible el impacto de los subproductos de la actividad urbanística, será obligatorio el traslado de los residuos inertes procedentes del sector de la construcción a vertederos controlados y legalizados. A tal efecto, de no ser posible la utilización de vertederos próximos fuera del área del Parque Natural, el Ayuntamiento habilitará y legalizará un vertedero controlado para este tipo de residuos inertes procedentes de la construcción. Su implantación deberá someterse al procedimiento de Impacto Ambiental, realizándose un estudio de Impacto conforme a la Ley 7/1994 y su desarrollo reglamentario.

Artículo 67. Régimen urbanístico.

A) El S.N.U. carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas se puedan establecerse sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico propio de su explotación.

B) Cuando fuera de las zonas arqueológicas y lugares históricos definidas en el Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico, incluido como Anexo II de estas Normas, se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos y previa resolución del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o exploración y, en todo caso, del Ayuntamiento de Hinojares.

C) Si un suceso natural o provocado originase la degradación de los valores de un terreno de cualquiera de las categorías del S.N.U., dichas circunstancias no serán motivo para modificar su cualificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para recuperar sus valores originales.

Artículo 68. Parcelaciones.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones, en todo caso, se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en la legislación agraria. De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 4 de noviembre de 1996, BOJA núm. 136, sobre unidades mínimas de cultivo, en ningún caso las parcelas resultantes podrán ser inferiores a 30.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.

Por la propia naturaleza del suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Artículo 69. Condiciones de salubridad.

Para que se autoricen actividades en S.N.U. que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse la existencia o la viabilidad material, jurídica y urbanística tanto del acceso rodado a la parcela como de los distintos suministros y saneamientos que fueran necesarios para garantizar la salubridad y las condiciones higiénicas exigibles; de igual forma la realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria y previa de otros órganos competentes. Para asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, deberá justificarse que no concurren las circunstancias que puedan generar la formación de un asentamiento residencial o núcleo de población y que se determinan en la correspondiente definición del art. 5 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 70. De la licencia urbanística.

La realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación (sistema general de impulsión y distribución de aguas para riego, construcción de balsas de almacenamiento de agua, instalación de postes y cercados, caños, etc.) en este tipo de suelo requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria y previa de otros órganos competentes.

Artículo 71. Cercado de predios.

Siempre que no fuera incompatible con el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, podrá concederse licencia para el cercado de predios en S.N.U. de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 34.2 de estas Normas.

Artículo 72. Usos permitidos.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate, los destinados a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, de acuerdo y con las limitaciones y condiciones establecidas por los artículos 50.B).a) y 52 de la LOUA.

Artículo 73. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase 1 (SNU-EP 1). Normas Particulares.

Queda prohibido cualquier tipo de actuación y/o intervención que pueda suponer una modificación del medio que comporte degradación del ecosistema, por lo que solo se permiten los trabajos de plantación, tala, poda, aclareos, etc., destinados a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger, así como los encaminados a la regeneración del bosque mediterráneo, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 74. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase 2 (SNU-EP 2). Normas particulares.**a) Usos permitidos:**

Los definidos en el artículo 50.B).a) de la LOUA.

Es común a esta subclase de S.N.U. la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, por lo que se fijan los siguientes criterios de protección:

I) Es uso compatible la actividad agropecuaria, siempre que no suponga la alteración de la vegetación o fauna, o de formaciones geológicas o edafológicas de marcado interés.

II) Se permiten los trabajos de plantación, tala, poda, aclareos, etc., destinados a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger, así como los encaminados a la regeneración del bosque mediterráneo, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal.

III) Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, a efectos de la no formación de Núcleo de Población y en función del uso y destino de las mismas serán las de los siguientes epígrafes.

b) Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicios.

Se permitirán las edificaciones de este tipo, en parcela mínima de 250 m², siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones, debiendo estar vinculadas a explotaciones de superficie mínima de 5.000 m² en huertas y de 10.000 m² en el resto de cultivos agrícolas:

I. Superficie: adecuada a la finalidad que se pretenda.

II. Altura máxima: tres (3) metros.

III. Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente máxima del 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose en cualquier caso al entorno.

IV. Retranqueo: mínimo de cinco (5) metros a linderos.

V. No se podrá realizar más de una edificación por finca registral.

c) Edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

I. Parcela mínima:

- En áreas dedicadas a huerta: 5.000 m².

- Para el resto de explotaciones agrarias: 20.000 m².

II. Retranqueo: a linderos 25 m.

III. Distancia mínima a otra edificación de otra explotación, exceptuadas las del apartado b), será de 50 m.

IV. Edificabilidad: 0,05 m²/m² con superficie máxima construida de 500 m².

V. Altura máxima: dos plantas (máximo 6 m a alero). Se exceptúan de esta altura las instalaciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

VI. Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente máxima del 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

d) Edificaciones vinculadas a explotaciones forestales.

I. Parcela mínima: 100.000 m².

II. Retranqueo a linderos: 25 m.

III. Distancia mínima a otra edificación de otra explotación, exceptuadas las del apartado b), será de 50 m.

IV. Edificabilidad: 0,05 m²/m², con superficie máxima construida de 500 m².

V. Altura máxima: dos plantas (máximo 6 m a alero). Se exceptúan de esta altura las instalaciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad que superen la misma.

VI. Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente máxima del 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose en cualquier caso al entorno.

e) Edificaciones vinculadas a explotaciones pecuarias.

I. Parcela mínima: 5.000 m².

II. Retranqueo a linderos: 25 m.

III. Distancia mínima a cualquier otra edificación de otra explotación, exceptuadas las del apartado b), será de 500 m.

IV. Edificabilidad: 0,2 m²/m².

V. Altura máxima: máximo 6 m a alero. Se exceptúan de esta altura las instalaciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma.

VI. Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con materiales y colores que garanticen su adecuación al entorno, sobre faldones con pendiente máxima del 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose en cualquier caso al entorno.

f) Edificaciones destinadas a vivienda y vinculadas a explotaciones.

I. Parcela mínima:

- En explotaciones forestales: 250.000 m².

- En áreas dedicadas a huertas: 15.000 m².

- En otras explotaciones agrarias: 50.000 m².

- En explotaciones pecuarias: 5.000 m².

II. Retranqueo: a linderos 25 m.

III. Distancia mínima a cualquier otra edificación de otra explotación, exceptuando las del apartado b), será de 50 m, y de 250 m si aquéllas están dedicadas a vivienda. La distancia mínima con respecto al límite del suelo urbano, será de 1.000 m.

IV. Edificabilidad: La superficie máxima construida será de 180 m².

V. Altura máxima: 7 metros a alero (2 plantas).

VI. Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente máxima del 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose en cualquier caso al entorno.

g) Edificaciones vinculadas al desarrollo turístico.

Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo turístico, de acuerdo al trámite establecido en el artículo 52.1.c) de la LOUA vigente en Andalucía y del PORN del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, siempre y cuando se cumpla:

I. Parcela mínima: 2.500 m².

II. Retranqueo: a linderos 10 m.

III. Distancia mínima a cualquier otra edificación exterior a la parcela: 20 m.

IV. Edificabilidad: 0,4 m²/m².

V. Altura máxima: 7 metros a alero (2 plantas).

VI. Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente máxima del 40%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose en cualquier caso al entorno.

Se permiten las casas prefabricadas de madera, cumpliendo lo especificado anteriormente.

h) Edificaciones declaradas de interés social.

En SNU-EP2, de acuerdo con el art. 42 de la LOUA, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo. Las edificaciones de utilidad pública serán declaradas de acuerdo con lo establecido en el art. 16.3 del PORN del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

En cualquier caso se deberá cumplir:

I) En edificaciones vinculadas a la explotación de la red viaria.

a) Parcela mínima: 2.500 m².

b) Retranqueo: a linderos 25 m y a red viaria lo establecido por la Normativa sectorial.

c) Edificabilidad: 0,25 m²/m².

d) Altura máxima: dos plantas (máximo 7 m a alero).

II) En edificaciones destinadas a la producción industrial o comercial que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo.

a) Parcela mínima: 2.500 m².

b) Edificabilidad: 0,25 m²/m².

c) Retranqueo: a linderos, 10 m.

c) Altura máxima: dos plantas (7 metros a alero).

i) Otras edificaciones o instalaciones de interés social en S.N.U destinadas a equipamiento.

Cualquier otra edificación a instalar en S.N.U. de uso de equipamiento público o privado al servicio de la Comunidad, deberá cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas al desarrollo turístico, pudiendo dejarse de cumplir las limitaciones referentes a retranqueos a linderos y parcela mínima, previa declaración de interés social por parte del Ayuntamiento y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, en su caso, de los órganos competentes en la materia de que se trate.

Artículo 75. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase hitos arquitectónicos y naturales (SNU-EP H). Normas particulares.

En general queda prohibida cualquier actuación no destinada a la conservación, mantenimiento o mejora de los hitos naturales o arquitectónicos a proteger, tanto los definidos en el Plan de Uso del Parque Natural como en el Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico que constituye el Anexo de estas Normas. En cualquier caso, la realización de cualquier actuación en los mismos requerirá la obtención de licencia municipal, que podrá ser denegada en aras de la conservación o protección de los valores a proteger.

Artículo 76. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase yacimientos arqueológicos y lugares históricos (SNU-EP Y). Normas particulares.

Comprenden estas zonas las superficies en donde se enclavan restos arqueológicos históricos, y las que se descubran durante la vigencia de estas Normas. En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa de la Consejería de Cultura. Además, los proyectos técnicos de intervención en parcelas, edificios o sitios definidos en este Plan como yacimientos arqueológicos incluirán un Estudio Histórico-Arqueológico sobre la actuación, identificando y definiendo los elementos de interés o no, así como propuestas de cautelas a tomar. Se cumplirá, en todo caso, lo establecido en la correspondiente ficha del Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico que se incluye como Anexo I de estas Normas.

Artículo 77. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclase márgenes de ríos y arroyos (SNU-EP R). Normas particulares.

En el caso concreto del río Guadiana Menor se establece una zona de protección de 100 m desde la orilla y de 50 m para el resto de cauces, en la que su uso primordial será agrícola y el de repoblación para fijación de márgenes, exceptuándose de esta restricción las instalaciones unidas a la explotación de recursos naturales, que deberán ser aprobadas por los organismos competentes.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco, ni aun previamente depurada.

En cuanto a cauces, riberas y márgenes, deberá tenerse en cuenta que:

a) El planeamiento urbanístico que se redacte recogerá con suficiente detalle las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de policía y seguridad. En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los arts. 4 y 6 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos de lindes.

b) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

c) En aplicación del art. 90 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio, página núm. 86, BOJA núm. 67, Sevilla, 4 de abril 2007, público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

d) La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

e) Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado b) de este artículo. La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento que se realice desde el planeamiento urbanístico impondrá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

Artículo 78. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclases márgenes de vías de comunicación (SNU-EP V) y vías pecuarias (SNU-EP Vías Pecuarias). Normas particulares.

I. Suelo no urbanizable de especial protección. Subclases márgenes de vías de comunicación (SNU-EP V). Comprenden las superficies en contacto con las carreteras y otras vías de comunicación, de ancho variable según su importancia y que tienen por objeto la defensa de las mismas y de sus futuras ampliaciones y/o rectificaciones.

a) Carreteras.

Como regla general cualquier tipo de obra que se acometa a lo largo de las márgenes de las carreteras que discurren por el Término Municipal deberá atenerse a lo establecido por el organismo competente, especialmente en lo referente a lo dispuesto en cuanto a zonas de dominio público, servidumbre y afección y a la línea de edificación.

b) Caminos.

En aquellos caminos de anchura media superior a siete metros (7 m) se reservará un metro (1 m) a ambos lados, destinado a la plantación de arbolado autóctono.

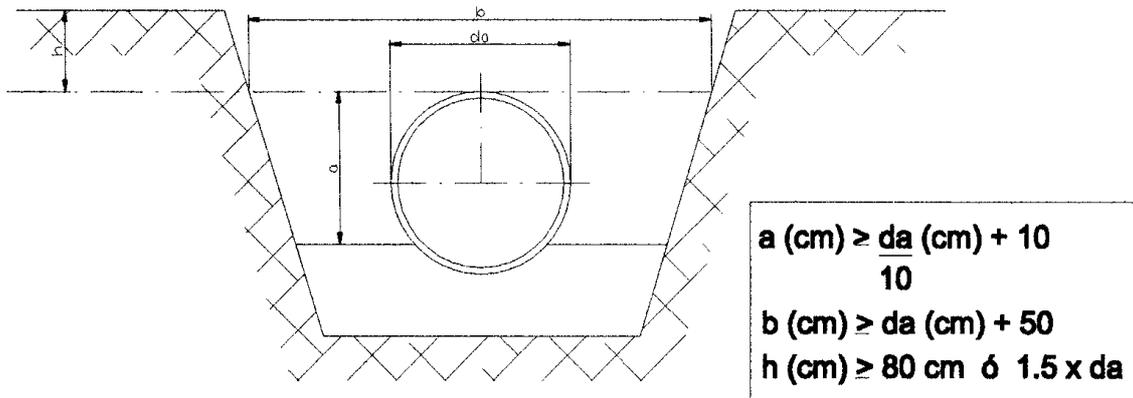
Se establece una zona de protección a ambos lados de estas vías de dos metros (2 m) de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escarificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo, ni tampoco se permite ningún tipo de plantación exceptuando a las de aquellas especies de carácter autóctono.

Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento lo declare de manifiesta utilidad pública e interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

Las cunetas de los caminos, elemento fundamental en la conservación de los mismos, deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, quedando prohibida su obstrucción y ocupación.

La realización de salva cunetas para acceso a los distintos predios se realizará mediante caños de diámetro mínimo de 500 mm, estando construidas de tal forma que se garantice su durabilidad y perfecto funcionamiento de los mismos.

El cruce de estas vías por redes de distribución de aguas, electricidad, etc., estará sujeto a la previa obtención de licencia. Cuando los pasos se realicen subterráneos, deberán adecuarse al siguiente esquema:



Los cercados de predios se retranquearán tres metros (3 m) de los mismos, y las construcciones, lo dispuesto por las presentes Normas, en el caso en que no aparezca definida la distancia mínima será la anterior.

II. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (SNU-EP Vías Pecuarias). Comprenden las superficies en contacto con las vías pecuarias que discurren por el término municipal, y que tienen por objeto la defensa de las mismas.

Tanto para el Cordel del Romeral, de anchura 37,62 metros, como para la Vereda de Cuenca, de anchura 20,89 metros, las dos vías pecuarias que discurren por el término, se establece una franja de protección inedificable de 10 m a ambos lados de las mismas y a lo largo de todo su recorrido, medidos desde su borde legal, en la que sólo estará permitida la plantación y reforestación de la misma, contando siempre con la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y ateniéndose, en todo caso, a la legislación sobre Vías Pecuarias.

En los abrevaderos vinculados a las anteriores vías se permitirá la realización de obras e intervenciones destinadas a su recuperación para uso público, tanto natural como de ocio, siendo aplicable la autorización preceptiva citada en el párrafo anterior.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para los caminos públicos.