

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 6 de febrero de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se da publicidad al Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de marzo de 2011, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Marchal.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada celebrada el 30 de marzo de 2011 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Marchal, salvo en las determinaciones relativas al SUB-SEC-2, a reserva de la subsanación de determinadas observaciones. Con fecha de 29 de marzo de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Marchal aprobó la subsanación de tales observaciones, y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Marchal y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de marzo de 2011 por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Marchal.
2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

MARCHAL: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. REF.^a: 1.057/2006

«Examinado el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Marchal aprobado por el Ayuntamiento en fecha 9 de julio de 2010 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B)a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo salvo en las determinaciones relativas al SUB-SEC-2, pendiente de publicación y registro (artículo 33.2.b) de la LOUA en tanto no se cumplimenten los extremos siguientes:

DOCUMENTACIÓN:

Dentro del ámbito del Monumento Natural "Cárcavas de Marchal", en la franja Este, se incluyen tramas (gama de grises) que no están definidas en la leyenda de los planos (ver planos 2 y 3).

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Deberán recogerse las densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano consolidado según lo establecido en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

De la documentación aportada sobre las unidades de ejecución (UE-1 y UE-2) se deduce que se trata de Suelo Urbano No Consolidado sin ordenar, señalando el Plan Parcial como instrumento de desarrollo para ambos sectores (ver fichas urbanísticas).

En este sentido, se indica que deberá eliminarse de las fichas, todos aquellos parámetros que no sean estructurales en virtud del artículo 10 de la LOUA (exceptuando los del artículo 10.2 que se desarrolla en el punto siguiente de este informe), los cuales serán definidos mediante el planeamiento de desarrollo que se ha designado para ello.

En cumplimiento del artículo 10.2.A.b de la LOUA, el PGOU debe establecer la ordenación pormenorizada preceptiva y en concreto en el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios (AM). Para el cálculo del AM se cumplirá el artículo 60.b de la LOUA, justificando previamente los coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología que deban aplicarse.

En cuanto a las cesiones de terreno a favor del municipio, se aclara que, en virtud del artículo 55.1 de la LOUA, la cesión del 10% se calcula sobre el aprovechamiento medio del área de reparto y no sobre la superficie de suelo (ver fichas urbanísticas UE-1 y UE-2).

En cuanto al contenido de las fichas, el texto que define el objetivo de cada unidad está incompleto. Deberá corregirse.

SUELO URBANO: Usos-Condiciones de la edificación:

- En el artículo 8.6.2. "Clasificación", falta poner: III) Uso "Industrial".

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

En el artículo 5.1.6 "Coeficientes de homogeneización", se establece los siguientes coeficientes:

COEFICIENTES DE USO		COEFICIENTES DE TIPOLOGÍA	
Vivienda libre	1,00	Vivienda unifamiliar	1,00
Vivienda protegida	0,95		

En cuanto a la justificación que se aporta para determinar estos coeficientes, se aclara que, en virtud del artículo 61.6 de la LOUA, el establecimiento dichos coeficientes deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Aunque se establecen dos coeficientes de uso distintos, en función de son viviendas libres o protegidas, se comprueba que en las fichas urbanísticas se ha fijado un mismo coeficiente para ambos usos (0,95), lo que da un valor erróneo de Aprovechamiento Medio. Deberán corregirse, en este sentido, las fichas urbanísticas.

Dado que se trata de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (no ordenado), señalando el Plan Parcial como instrumento de desarrollo para ambos sectores (ver fichas urbanísticas), se indica que deberá eliminarse de las fichas, todos aquellos parámetros que no sean estructurales (artículo 10 de la LOUA), los cuales serán definidos mediante el planeamiento de desarrollo que se ha designado para ello.

SUELO NO URBANIZABLE:

Se deberá incluir como SNU de Especial Protección el dominio público hidráulico de la Rambla de Alboroz y del Río Alhama. En la cartografía se han delimitado los cauces y la zona resultante del estudio hidrológico. Así mismo se deberá incluir en la Normativa el SNU de Protección las zonas de servidumbre y policía de los cauces según lo previsto en el artículo 6.2 del R.D. 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D 846/1986, de 11 de abril.

En la Ficha del Catálogo de Patrimonio Local, para la zona Vega de Marchal, ES3, se han confundido las normativas de aplicación. A la zona de AG-4 se deberá aplicar el artículo 4.4.2 y 3 y a la zona de la Vega de Marchal, le corresponde el artículo 4.5.2 y 3.

NORMATIVA DE APLICACIÓN EN CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS.

Se incrementará la parcela mínima que posibilita la construcción de naves agrícolas superiores a 100 m².

Se deberá eliminar la referencia a la necesidad de Declaración de Utilidad Pública para la construcción de viviendas.

Se recuerda que en SNU de Protección AG-4, la distancia al núcleo de población para construcción de vivienda es de 2 km.

Se considera insuficiente la superficie construida máxima permitida para edificaciones vinculadas a infraestructuras. Por tanto, se ampliará la normativa sobre las condiciones para la implantación de infraestructuras,

distinguiendo los distintos tipos posibles (subestaciones, líneas eléctricas, producción de energía mediante fuentes renovables...).

Se deberá reducir el porcentaje de ocupación de parcela por la edificación en el uso permitido de equipamiento social y comunitario y unificarlo con el resto de Actuaciones de Interés Público, estableciendo 20%.

Se deberá citar que las condiciones de edificación previstas para Actuaciones de Interés Público se aplicarán a las edificaciones incluidas en este supuesto que no están específicamente regulados.

Segundo. Denegar la aprobación de las determinaciones referentes al SUB-SEC-2, con base en la motivación siguiente:

El ámbito clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado SUB SEC-2, se encuentra ubicado dentro del espacio de protección (AG-4) por el PEPMF.

En el artículo 4.7 de la Memoria Justificativa, se recoge la justificación que se basa fundamentalmente en la norma 4.6 del PEPMF, la cual indica que:

“Los Planes Generales de Ordenación que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas en el Plan Especial.
- b) No alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por el plan.
- c) Se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General.”

En base a lo anterior se indica que:

El sector SUB SEC-2 no constituye una “pequeña alteración de los límites de la zona de protección”, sino la creación de una bolsa de uso global residencial, que supone el doble de superficie que el otro sector de urbanizable, SUB SEC-1.

La implantación del uso residencial altera sustancialmente el régimen de protección para el AG-4 (ver Título II y norma 41 del PEPMF).

La necesidad de conseguir equipamiento y espacios libres de uso público, no se considera justificación para clasificar Suelo de Especial Protección por Planificación Territorial como Urbanizable, ya que la LOUA dispone de los mecanismos apropiados para conseguir dichas reservas de suelo sin necesidad de desarrollar la actuación propuesta.

Lo mismo ocurre con la implantación de las redes de infraestructuras (red de saneamiento) que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23 y que, en cualquier caso, será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Tercero. Deberá justificarse haber incorporado todas las determinaciones contenidas en los informes sectoriales emitidos en la tramitación del Plan.

Cuarto. Esta resolución queda pendiente de publicación y registro, según lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la LOUA, debiendo notificarse al Ayuntamiento de Marchal e interesados.

Contra el apartado Primero de la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra el apartado Segundo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante el titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 22.3 del Decreto 193/2003, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente. Granada, 30 de marzo de 2011. El Delegado Provincial. PSR-D. 21/1985, el Secretario General. D.T.1.^a Decreto del Presidente 3/2012. D.T. 3.^a Decreto 151/2012. Alfonso R. López Romero.»

Granada, 6 de febrero de 2013.- La Delegada, María Sandra García Martín.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARCHAL

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1

Base legal, ámbito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 1.1.1: Base legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Marchal tiene como base legal:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Así mismo de forma supletoria, se basará en los aspectos que no contradigan dichas Leyes, en lo estipulado en el Real Decreto 304/1.993 de 26 de febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), Gestión Urbanística (R.G.U.), Disciplina Urbanística (R.D.U.), Edificación Forzosa y Registro de Solares (E.F.R.S.), y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones.
- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA. Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006 de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres

Artículo 1.1.2: Ámbito de aplicación.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística será de aplicación en todo el ámbito territorial ocupado por el Término Municipal de Marchal, de la provincia de Granada.

Artículo 1.1.3: Objeto.

De acuerdo con la LOUA, el presente Plan General regulará el desarrollo urbanístico del término municipal de Marchal, y tendrá por objeto clasificar el suelo en «urbano», «urbanizable» y «no urbanizable», determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y cualidades de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano, las determinaciones generales en el suelo urbanizable y fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

Artículo 1.1.4: Naturaleza.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) es un instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística aparecen regulados en la LOUA, en el marco del título primero, concretamente en su Capítulo II que trata de «Los Instrumentos de Planeamiento».
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística se desarrollan dentro de los límites señalados por la LOUA, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Clasifican y califican suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanos, suelos urbanizables y normas de protección para el suelo no urbanizable.

Se tramitan y aprueban por el procedimiento establecido por la LOUA, en el Capítulo IV del Título I.

CAPÍTULO 2

Ámbito temporal de aplicación: Periodo de vigencia, causas de innovación

Artículo 1.2.1: Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística.

Este Plan General entrará en vigor una vez publicada su Aprobación Definitiva en el BOP de Granada, en los términos del articulado de la LOUA, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso hasta cuando concorra alguno de los supuestos de innovación citados a continuación.

Artículo 1.2.2: Revisión del Plan.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Plan General en los términos de la LOUA, deberá procederse obligatoriamente a la Revisión del mismo cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- La necesidad de nueva implantación de suelos residenciales que pudieran derivarse como resultado de la ejecución del suelo ya desarrollado.
- A los ocho años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan que se redacta ahora.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto al del Plan que se redacta ahora.
- Por un importante desajuste de las previsiones y la cualidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, etc.
- Por afección del territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de este Plan.

En función del grado de alteración de la estructura urbanística prevista para el territorio del t.m. en el presente PGOU, la Revisión será total o parcial.

Artículo 1.2.3: Modificación del Plan.

Se podrá modificar el Plan en los términos señalados en la LOUA y Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de los expuestos en este Plan.

Por lo tanto, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de este Plan o prever, siempre con carácter puntual, alguna determinación u objetivo no previsto en el mismo. Si podrán alterar la ordenación pormenorizada prevista en este PGOU.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del Plan.

Artículo 1.2.4: Seguimiento y desarrollo del Plan.

El Programa de Vigilancia Ambiental propuesto se llevará a cabo bajo la supervisión de un Responsable Ambiental con la adecuada preparación y experiencia, que será designado por el promotor de la actuación, notificando dicha designación a esta Delegación Provincial.

El Ayuntamiento de Marchal y el Órgano competente en materia de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma velarán para que las determinaciones que aparecen en el documento urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental, y en este Informe de Valoración Ambiental, se apliquen de manera efectiva.

El Ayuntamiento de Marchal deberá notificar sin demora a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la aparición de incidencias ambientales de entidad significativa en el desarrollo del PGOU que no hayan sido puestas de manifiesto en el procedimiento, junto con la propuesta de medidas a adoptar.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del Planeamiento que se redacta ahora, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en el mismo, se recomienda al Ayuntamiento que bianualmente realice un «estudio donde se analice la adecuación de este Plan y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento de los núcleos, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, el cumplimiento de las prioridades establecidas, así como la evolución del modelo territorial propuesto.

Dicho documento servirá de base al Ayuntamiento para la iniciación de innovaciones del Plan, si hubiere lugar a ello.

Artículo 1.2.5: Aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Regirán para la totalidad del municipio de Marchal las disposiciones siguientes:

1. De conformidad con la LOUA, la ejecución del presente Plan garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes contenidos en su artículo 51, siendo de destacar los siguientes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas a que se refiere el artículo 50 de la LOUA, siendo igualmente de destacar las siguientes: derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

3. En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 100% del permitido por el planeamiento.

4. En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de suelo será del 90% del permitido por el planeamiento, debiendo, por tanto, ceder al Ayuntamiento para integrarlo en su patrimonio municipal de suelo, el resto de dicho aprovechamiento y el solar donde materializarlo, totalmente urbanizado.

5. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de Suelo Urbanizable será del 90% del aprovechamiento medio del área en que se encuentre.

6. El contenido urbanístico del derecho de propiedad y el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo aplicables en este municipio es el establecido en los artículos 44 a 56 de la LOUA.

CAPÍTULO 3

Clasificación del Suelo

Artículo 1.3.1: Definición.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

Artículo 1.3.2: Clases de Suelo en función del Régimen Urbanístico.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el territorio comprendido en este término municipal quedará clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano (SU).
- Suelo Urbanizable (SUB). Se clasifica un único sector como suelo urbanizable ordenado de uso característico residencial SUB OR-01.
- Suelo No Urbanizable (SNU).

Artículo 1.3.3: Suelo urbano.

Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación del presente Plan (a escala 1:2.000), careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

Está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones:

- Los terrenos que forman parte de un núcleo de población existente son susceptibles de incorporarse en él en ejecución del plan y cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (se entiende que son redes o servicios municipales).

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

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

Conforme determina el artículo 45.2 de la LOUA, dentro del suelo urbano, el presente Plan General establece las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, siendo éstas las que se definen dentro de los recintos grafiados como tales en los planos de ordenación del presente PGOU (a escala 1:2.000).

Artículo 1.3.4: En el Suelo Urbano, el Plan General define la ordenación física de forma pormenorizada a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias, estableciendo los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo de cesión municipal donde ubicar el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares.
- Suelo privado edificable.

Artículo 1.3.5: Suelo Urbanizable.

Se prevé un suelo urbanizable Ordenado con ordenación detallada en función de las necesidades y previsiones del desarrollo municipal.

Suelo Urbanizable Ordenado: se prevé una pequeña zona denominada SUB OR-1 de 3.422 m² destinados a vivienda protegida promovida por el ayuntamiento. Se realiza según lo establecido en el art. 47.a) de la LOUA.

Conforme determina el artículo 47 de la LOUA, en el Suelo Urbanizable, este Plan General determina la ordenación detallada del mismo.

Se realiza ficha justificativa de la ordenación detallada del mismo.

Estos planes parciales se redactarán cumpliendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

Artículo 1.3.6: Suelo No Urbanizable.

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, por su necesidad de protección o por encontrarse en cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 46 de la LOUA, debe mantener en potencia su destino actual.

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.3.7: Sistemas generales.

Definidos en el Capítulo 5 del presente Título 1 de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 4

Calificación del suelo

Artículo 1.4.1: Definición.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un «uso» y una «intensidad» a un ámbito territorial determinado.

Artículo 1.4.2: Factores que determinan la calificación:

Uso e intensidad.

El «uso» del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente Plan General.

La «intensidad» se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas «zonas» o «parcelas» comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal, como respuesta al proceso urbanizador alcanzado.

Artículo 1.4.3: El Plan General de Ordenación Urbanística de este término comprenderá las zonas que a continuación se enumeran según su clasificación y régimen jurídico:

A) En Suelo Urbano:

- Espacios libres de uso y dominio público; que comprenden las zonas verdes, plazas, zonas de estancia, etc.
- Equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, etc.

- Residencial; en general comprenderán casi toda la actividad lucrativa, dividiéndose en zonas según su disposición en el núcleos y sus relaciones, como son zona de casco, de nuevos desarrollos, o en su caso zonas de edificación intensiva o extensiva.

- Industrial; completa la actividad lucrativa, previendo la posibilidad de construcción de pequeñas naves para almacén, utilizando normalmente el sistema de autopromoción.

B) En Suelo Urbanizable:

- Como se traduce de su propia definición, al ser una ampliación del suelo urbano, los usos a ubicar en aquel, serán análogos a los de este, si bien, con algunas matizaciones, al poder planificar en conjunto. De esta forma, se prevé un sector de suelo urbanizable ordenado de uso residencial denominado SUB OR-01 en el borde del casco urbano actual.

C) En Suelo No Urbanizable:

- Como ya se expuso anteriormente, en éstas zonas no se permitirá el proceso urbanizador, y por tanto se redactarán normas para su especial protección, según las zonas en que se divida, contemplando lo previsto en planes de ámbito superior.

Artículo 1.4.4: Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, esta Figura de Planeamiento divide a cada una de las categorías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto, las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad.

CAPÍTULO 5

Estructura general del territorio. Sistemas generales

Artículo 1.5.1: Constituyen los Sistemas Generales los «elementos determinantes del desarrollo urbanístico» que fundamentan la estructura general y organización del territorio; y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la LOUA.

Artículo 1.5.2: Los Sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 1.5.3: Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el articulado del R.P.:

- S.G. de Comunicaciones.
- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamientos.
- S.G. de Servicios Urbanos.

Artículo 1.5.4: El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario. En cada categoría de suelo se señalarán los espacios que conforman este sistema.

Artículo 1.5.5: El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso y dominio públicos y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

Artículo 1.5.6: El Sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será de dominio privado o público aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal; los usos admitidos son:

- Educativos y Culturales.
- Deportivos.
- Sanitarios y Asistenciales.
- Sociales y Administrativos.
- Otros que se consideren de utilidad pública o interés social para el municipio y núcleos que lo integran.

Artículo 1.5.7: El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes..., infraestructuras básicas.

CAPÍTULO 6

Ejecución del Planeamiento

Artículo 1.6.1: En función de su adecuación a las previsiones del presente Plan General, las actuaciones o intervenciones para la ejecución del planeamiento se dividen en:

- Actuaciones directas: serán las autorizadas y previstas por el Plan General, que no requieren el desarrollo o ejecución previa de ningún tipo de figura de planeamiento, actuación aislada, unidad de ejecución, reparcelación, etc.; siendo por tanto, susceptibles de concesión de licencia por reunir las condiciones de idoneidad previstos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que en cada caso correspondan.

- Actuaciones programadas: serán aquellas previstas por el Plan que requieren el desarrollo previo de planeamiento o sistema de gestión de suelo y reparto de beneficios y cargas, como sucede en las Actuaciones Aisladas y en las Unidades de Ejecución. En tanto no se trámite y ejecute el planeamiento no serán susceptibles del otorgamiento de licencia.

- Actuaciones no programadas: serán las no previstas por el Plan pero que pudieran derivarse de su propio desarrollo. No serán objeto de licencia hasta que adquieran la condición de «directas» por haberse redactado y tramitado el planeamiento que las defina, y haberse ejecutado y repartido los beneficios y cargas que de ello se deriven.

CAPÍTULO 7

Interpretación de los documentos

Artículo 1.7.1: Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la documentación gráfica y escrita de este documento de Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 1.7.2: Las condiciones de edificación contenidos en las Normas Urbanísticas de este Plan se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria Justificativa.

En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve aparejada consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

Artículo 1.7.3: Orden de prelación de los documentos.

La documentación gráfica y escrita tendrá el mismo valor y alcance jurídicos.

En el caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al documento escrito. Cuando lo sea entre documentos gráficos, al de escala de mayor detalle. Cuando la discrepancia se plantee entre textos escritos, prevalecerá el texto de las Normas particulares y Normas Urbanísticas por este orden, a cualquier otro.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y a veces poca precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado - planificado y la realidad

física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones, de propiedades o similar), se posibilitará la adecuación y corrección (siempre que tengan un carácter leve) de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

CAPÍTULO 8

Disposiciones transitorias y derogatorias

Artículo 1.8.1: Disposiciones transitorias.

En base a la suspensión de licencias en las zonas, áreas o unidades donde pudiera existir contradicción entre las distintas figuras de planeamiento tramitadas o en tramitación y este Plan; a la entrada en vigor del mismo, el Ayuntamiento resolverá las solicitudes de licencia suspendidas en su tramitación, atendándose a sus determinaciones.

La denegación total o parcial de las licencias suspendidas dará lugar a la indemnización en consecuencia con los gastos originados y conforme a lo establecido en la LOUA. En el caso en que las licencias estén caducadas no habrá lugar a indemnización alguna, debiéndose observar lo prescrito en este Plan General para una eventual solicitud de prórroga de las mismas.

Artículo 1.8.2: Disposiciones derogatorias.

A la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística conforme al artículo 2 del Capítulo I y art. 6 del Capítulo II del Título I de estas Normas Urbanísticas, quedará sin efecto cualquier planeamiento redactado y ejecutado hasta el momento presente, por haber quedado todo él revisado por el presente documento. Cualquier otra actuación urbanística que se pretenda redactar y/o ejecutar deberá ceñirse ya a lo establecido en el presente Plan General.

TÍTULO 2

RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Régimen Jurídico del Suelo

Artículo 2.1.1: El suelo de este término municipal, incluido en el presente planeamiento, se encuentra afectado por alguna de las clasificaciones de suelo establecidas en el Capítulo III del Título I, en función de las cuales queda sometido al régimen establecido con carácter general por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de aplicación, para cada clase de suelo.

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley, o en virtud de la misma, por el presente Plan.

Las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente, serán inmediatamente ejecutivas y obligatorias, adaptándose a ellas en los plazos previstos, el uso de los terrenos y edificaciones.

La aprobación implicará igualmente la declaración de utilidad pública de las obras programadas y la necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

El régimen de cada clase de suelo, los derechos y deberes de los propietarios y las facultades de intervención en la edificación y usos del suelo, se ejercerán en función de las determinaciones del presente Plan General y de las establecidas en los artículos correspondientes a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de los reglamentos de aplicación.

En consecuencia, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico únicamente podrá producirse en los supuestos del adecuado y total desarrollo del planeamiento y del cumplimiento previo de los deberes y cargos de él derivados y en los plazos establecidos.

CAPÍTULO 2

Régimen Urbanístico del Suelo. Función social de la propiedad

Artículo 2.2.1: Delimitación del derecho de propiedad.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en el articulado de la LOUA, de cuyo contenido resulta que:

- Es, según la LOUA y el Plan redactado conforme a ella, como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan hacerse.

- La LOUA constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se complementa luego con los Planes formulados y aprobados conforme a dicha ley, que impone a los mismos unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.

- La técnica empleada para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas sus posibilidades de utilización. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido social de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios de suelo afectados.

Artículo 2.2.2: Derechos y deberes de los propietarios.

El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en una ordenación urbanística, son incluidos en el Suelo Urbano y que por ello son los que reciben de dicha ordenación un beneficio positivo, están definidos en el artículo 50 de la LOUA, siendo de destacar los siguientes:

- Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de enseñanza, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente y que se derivarán de los estándares previstos en la LOUA y los reglamentos de aplicación.

- Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

- Ceder, ya urbanizados, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que será del 10% del aprovechamiento medio, tal y como señala la LOUA.

- Costear íntegramente la urbanización.

- Solicitar la licencia de edificación, previo el ejercicio del cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

- Edificar los solares en el plazo señalado por el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados por la LOUA. Se establece para este PGOU un plazo de 4 años para estos solares.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador y se sirve con los mismos al «fin social» de la propiedad.

En caso de incumplimiento de los deberes que impone la función social de la propiedad, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada «expropiación», que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que lo sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones estructurales, tendrá que atenerse a lo dispuesto en la normativa y normas particulares vigentes.

Artículo 2.2.3: Valoraciones de suelo.

En lo referente a la aplicación de las reglas de valoración y del momento al que habrán de referirse las mismas, al criterio general de valoración (del suelo no urbanizable, del suelo urbanizable, del suelo urbano...), y demás aspectos de las valoraciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Artículo 2.2.4: Patrimonio municipal de suelo.

La delimitación de Áreas de Actuación (AA y UE) y su consiguiente aporte de suelo para el municipio, exige, conforme a lo establecido en el artículo 69 de la LOUA la constitución por parte del Ayuntamiento de un Registro de Patrimonio Municipal de Suelo» cuyo destino será el establecido en el artículo 75 de la citada Ley.

El fin que se persigue con la constitución de dicho patrimonio es volver al mercado de suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del mismo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas por el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste. De ahí que estos bienes, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, o a otros usos de interés social-equipamientos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La adquisición de terrenos ha de adecuarse a las disposiciones establecidas por el Plan General y la LOUA, sobre Patrimonio Municipal de Suelo.

La calificación por el Plan General de «bienes de propios» para destinos que los haga aptos para cumplir finalidades propias de patrimonio municipal de suelo, determina la afectación de dichos bienes a ese patrimonio.

Aparte de los modos ordinarios de adquisición, el ordenamiento urbanístico prevé los siguientes para la constitución del patrimonio municipal:

- La expropiación forzosa, previa autorización del Pleno Corporativo municipal.

- La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal de Solares (en su caso).

- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en los términos anteriormente explicados.
- La cesión Inter. Administrativa de suelo y/o prestaciones.
- Derecho de tanteo y retracto (en su caso).

TÍTULO 3

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Criterios generales. Vinculación con otras legislaciones

Artículo 3.1.1: Objetivos generales.

En el presente capítulo se establecen una serie de criterios que se instrumentarán y concretarán en la «normativa particular» de cada categoría de suelo; con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

Artículo 3.1.2: Criterios generales.

Independientemente de las determinaciones de este Plan General, habrán de observarse una serie de connotaciones y normativas sectoriales que nos señalan los aspectos a proteger.

Artículo 3.1.3: Protección del territorio.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Con este objetivo se considerarán no idóneas y en consecuencia actuaciones prohibidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de un impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; así como todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

Artículo 3.1.4: Protección del núcleo urbano.

De la misma forma que en el artículo anterior, el núcleo urbano existente será especialmente protegido, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama urbana.

Por lo tanto, Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y proyectos en general que se tramiten para desarrollar este Plan General tendrán en cuenta lo anterior, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

Artículo 3.1.5: Protección de la edificación.

Con carácter general será protegida la edificación (como elemento que conforma la imagen urbana), prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como señala la LOUA.

Artículo 3.1.6: Vinculaciones con otras legislaciones.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo del presente Plan General, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existentes; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio, Vías Pecuarias, Salud.

CAPÍTULO 2

Carreteras, caminos y vías pecuarias

Artículo 3.2.1: Base legal.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y en lo que legalmente procediera la Ley de Carreteras Estatal (25/1988, de 29 de julio) (BOE de 30.7.88), y su Reglamento, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

Respecto a las vías pecuarias, será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento 155/1998, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

Artículo 3.2.2: Generalidades.

Se respetarán las zonas de dominio público viario, de servidumbre legal, de afección y de no edificación respecto a las vías convencionales existentes o previstas en este término municipal, como prescribe dicha Ley 8/2001.

Artículo 3.2.3: Dominio público viario.

Son de «dominio público viario» los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Se entiende como la arista exterior de la explanación a la intersección del talud de desmonte, de terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

De la misma forma, también serán de dominio público las Vías Pecuarias, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

Artículo 3.2.4: Zonas funcionales de las carreteras.

Son zonas funcionales de una carretera toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

Artículo 3.2.5: Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público viario de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.2.6: Zona de dominio público adyacente.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas y de 3 metros en las vías convencionales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de 8 metros de anchura, medida desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente.

Artículo 3.2.7: Zona de servidumbre legal.

La «zona de servidumbre legal» de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente definida en el artículo anterior de este Capítulo II y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros en las vías convencionales, medidos desde las citadas aristas.

Artículo 3.2.8: En la zona de servidumbre legal no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.2.9: Zona de afección.

La «zona de afección» de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m medidas desde las citadas aristas en vías convencionales.

Artículo 3.2.10: Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.2.11: Zona de no edificación.

La «zona de no edificación», desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes; consiste en dos franjas de terreno, una a cada

lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías convencionales y de 25 metros en el resto de carreteras de menor importancia, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se entiende que la «arista exterior de la calzada» es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

No obstante, en virtud del art. 56.4 de la Ley 8/2001, excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras.

Artículo 3.2.12: Tramos urbanos y travesías.

Los tramos de las carreteras convencionales que discurran por suelo clasificado de urbano en el presente Plan se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas como mínimo en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles.

Artículo 3.2.13: Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y de afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

Artículo 3.2.14: Alineaciones.

Con carácter general y sin perjuicio de otras alineaciones existentes, la zona de no edificación, viene definida en el plano de Ordenación Física, Alineaciones; a escala 1/2.000, del núcleo urbano.

CAPÍTULO 3

Redes de energía eléctrica

Artículo 3.3.1: Base legal.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de enero de 1966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.

- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianas.

Artículo 3.3.2: Prohibiciones.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos de viviendas etc.

Artículo 3.3.3: Distancias.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:

$$d = 3.3 + U/100 \text{ m, con un mínimo de 5 m.}$$

- Bosque, árboles y masa de arbolado:

$$d = 1.5 + U/100 \text{ m, con un mínimo de 2 m.}$$

Siendo «U» la tensión expresada en kV y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal. A esta distancia se le sumará el efecto de pandeo del cable debido a acción del viento, así como el de elongación debido a las temperaturas; según prescripciones de la normativa de Alta Tensión.

Artículo 3.3.4: En el caso de «líneas de alta» con una tensión superior a 20 kV, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Artículo 3.3.5: Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

Mediante acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento se podrá determinar que en todas las edificaciones nuevas o reforma de las existentes, no se permita el cableado visto, teniendo que ir este subterráneo.

Artículo 3.3.6: Edificios y elementos de interés.

En los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

CAPÍTULO 4

Aguas y sus cauces

Artículo 3.4.1: Base legal.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica. Además de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de Biodiversidad. Además del Decreto 189/2002, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

Artículo 3.4.2: En los espacios afectados por dominio público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía se contemplarán los requerimientos estipulados por el R.D.L. 1/2001, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, siendo pertinente la consecución de las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de dicha normativa.

Si la ejecución de algunas unidades contemplara actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrimiento de los mismos, ya que éstas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarreo de tormentas generan.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Artículo 3.4.3: Zonas de afección.

Partiendo de la definición de «cauce natural» de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de «riberas» como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de «márgenes», como los terrenos que lindan con los cauces; se define una «Zona de Servidumbre» de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una «Zona de Protección y Seguridad» (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables....).

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se deberá solicitar autorización para las actuaciones que se realicen sobre los terrenos comprendidos dentro del sector SUB-SEC-1 y la zona sur de la delimitación de suelo urbano paralelos a la rambla Alboroz por estar dentro de la zona de policía de 100 m.

Artículo 3.4.4: Zona de Servidumbre.

La Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrá edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que solo se otorgará en casos muy justificados.

Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde la línea de máxima avenida).

Artículo 3.4.5: Zona de Protección y Seguridad. (Policía)

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se deberá solicitar autorización para las actuaciones que se realicen sobre los terrenos comprendidos dentro del sector SUB-SEC-1 y la zona sur de la delimitación de suelo urbano paralelos a la rambla Alboroz por estar dentro de la zona de policía de 100 m.

Artículo 3.4.6: Zonas inundables.

En las zonas consideradas inundables (que tendrán que definirse por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), no podrán autorizarse usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

Artículo 3.4.7: Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

Artículo 3.4.8: Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 3.4.9: Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente expediente para la prevención ambiental, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

Artículo 3.4.10: En las zonas del término municipal donde se localicen terrenos inundables, independientemente de su clasificación será de aplicación el artículo 14 del Decreto 189/2002, en el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

CAPÍTULO 5

Flora, fauna y zonas forestales

Artículo 3.5.1: Base legal.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo, será de aplicación la siguiente legislación sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación:

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto 13.5.1953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15.1.1954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de Pesca).
- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de enero de 1967 y de 15 de junio de 1972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de Caza de 4 de abril de 1970.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de Producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de enero de 1983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respeto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía.
- Directiva Hábitat.
- Decreto 470/94 de prevención de incendios forestales

Artículo 3.5.2: La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 60% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Artículo 3.5.3: Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estarán sujetas a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

Artículo 3.5.4: Según el Decreto 470/94, de prevención de incendios forestales, para todas las zonas forestales del término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- El promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro (según Decreto 470/94, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales), deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

- Para las actividades y usos que se lleven a cabo en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal (terreno que dista menos de 400 metros de terreno forestal), deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Se mantendrá una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2.5 m.
- Se mantendrán limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m. De ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

CAPÍTULO 6

Medio ambiente

Artículo 3.6.1: Base legal.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 38/72, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 2204/1975, sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75, de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1975.
- Orden de 18 de enero de 1976, del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, artículo 42.3.a), b), c).
- R.D. 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149, de 23 de junio).
- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de Biodiversidad.
- Ley 37/2003, del Ruido.
- Decreto 326/2003 que aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
- Orden de 26 de julio por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 3.6.2: El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 3.6.3: A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

Artículo 3.6.4: La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc., estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección en suelo no urbanizable.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

Artículo 3.6.5: Las actividades que, según la normativa aplicable, puedan ser calificadas dentro de los Anexos de la Ley de Gestión integral de la calidad ambiental, no podrán ubicarse en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel.

En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista urbanístico, jurídico, económico, ambiental y estético.

Artículo 3.6.6: Las industrias que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia mínima de 500 m del límite del núcleo más próximo de población agrupada, sin perjuicio de la distancia que se establezca en el estudio de prevención ambiental que posibilite dicha instalación industrial.

Artículo 3.6.7: Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 3.6.8: Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

Artículo 3.6.9: En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 3.6.10: Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación

de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia, no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, como es el caso de chapas galvanizadas o de fibrocemento, salvo en suelos industriales.

- Por lo tanto, en el suelo urbano residencial, solo se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas estén ejecutadas con teja o terrazas soladas.

- Las naves y demás edificaciones industriales y granjas en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje rural del municipio.

Artículo 3.6.11: Anuncios y carteles.

- En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos.

- No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

- En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

- No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

Artículo 3.6.12: Contaminación acústica.

El ayuntamiento deberá de aprobar normas particulares en materia de ruidos según lo establecido en el Decreto 326/2003 que aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, y en la Orden de 26 de julio por la que se aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica.

Se delimitarán las diferentes áreas de sensibilidad acústica del término municipal, en atención a los usos predominantes del suelo, según lo establecido en el art. 11 del Decreto 326/2003 que aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, el cual establece:

Artículo 11. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

1. A efectos de la aplicación del presente Reglamento, las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología:

Tipo I: Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso sanitario.
- b) Uso docente.
- c) Uso cultural.
- d) Espacios naturales protegidos, salvo las zonas urbanas.

Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso residencial.
- b) Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.
- c) Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de la naturaleza y senderos.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zonas de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso de hospedaje.
- b) Uso de oficinas o servicios.
- c) Uso comercial.
- d) Uso deportivo.
- e) Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso industrial.
- b) Zona portuaria.
- c) Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.

Tipo V: Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras a favor de infraestructuras de transporte, autovías, autopistas, rondas de circunvalación, ejes ferroviarios, aeropuertos y áreas de espectáculos al aire libre.

2. A efectos de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, las zonas que se encuadren en cada uno de los tipos señalados en el apartado anterior lo serán sin que ello excluya la posible presencia de otros usos del suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

3. Asimismo, a fin de evitar que colinden áreas de diferente sensibilidad, se podrán establecer zonas de transición, en la que se definirán valores intermedios entre las dos zonas colindantes. En el caso de que una de las áreas implicadas sea de Tipo I los valores intermedios no podrán superar los asignados a las áreas de Tipo II.

En suelo urbano y urbanizable se cumplirá las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones. En especial y según el art. 21.2 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, que dice: la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión y de inmisión establecidos en los diferentes tipos de áreas acústicas en ese reglamento.

Artículo 3.6.13: Contaminación lumínica.

Según la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en atención al uso predominante del suelo se establecen las siguientes áreas lumínicas en el término municipal de Marchal:

E1. Áreas oscuras. La Consejería competente en materia de medio ambiente, oídos los Ayuntamientos afectados, establecerá las zonas correspondientes al área lumínica E1 y los puntos de referencia. Con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

- 1.º Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
- 2.º Zonas industriales.
- 3.º Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
- 4.º Sistema general de espacios libres.

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

- 1.º Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
- 2.º Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

En todo el término municipal no se permite con carácter general:

a) El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

b) La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.

c) El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.

d) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

e) La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:

a) Por motivos de seguridad ciudadana.

b) Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.

c) Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.

d) Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.

e) Para otros usos del alumbrado de especial interés.

En lo que respecta a la iluminación del monumento natural, se evitará la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno y la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretenda iluminar.

Artículo 3.6.14: Saneamiento y depuración de aguas residuales.

De acuerdo con el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla, todas las actividades que se establezcan en el municipio cumplirán las características mínimas de vertido que se establece en esta legislación.

No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas o en sucesivas normas particulares al respecto, para cumplir las premisas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

No se admitirán el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema individual de depuración en el suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a un EDAR.

Artículo 3.6.15: Residuos.

Artículo 3.6.15.1: Valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

Según del Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas (BOJA 47/2000, de 22 de abril, según el cual «Para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados».

Artículo 3.6.15.2: Eliminación de residuos sólidos urbanos.

Según lo establecido en el art. 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento deberá aprobar Ordenanzas de Residuos Sólidos Urbanos, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal. Estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición se estipula que el otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

El Ayuntamiento, en el marco de sus competencias en materia de residuos, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista para condicionar el otorgamiento de licencia municipal de obras. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

Artículo 3.6.16: Suelos contaminados.

Conforme a lo previsto en ella Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el

Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MIIP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igualo superior a 50.000 litros.

CAPÍTULO 7

Patrimonio Histórico Artístico

Artículo 3.7.1: Base legal.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y sus reglamentos.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, que aprobó el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas.

Artículo 3.7.2: El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Así mismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

Según la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, las cruces del termino, los escudos, etc., serán considerados como Bienes de Interés Cultural, y en el caso de existir alguno de estos elementos se incluirán en el Catalogo de Patrimonio.

Artículo 3.7.3: Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. Los Ayuntamientos cuidarán especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Artículo 3.7.4: En los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos de forma específica o genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Artículo 3.7.5: La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Artículo 3.7.6: Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el articulado de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivo de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 3.7.7: Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndose ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble de interés (declarado, incoado o inscrito) sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas o cosas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

Artículo 3.7.8: Patrimonio Arqueológico.

Tal y como determina la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en su artículo 50 «régimen de los hallazgos casuales»:

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería Competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberá conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorroguen por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

De conformidad con el art. 52 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.

CAPÍTULO 8

Espacios Naturales Protegidos

Artículo 3.8.1: Base legal.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Ley 2/89 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección para los monumentos naturales de Andalucía.

- Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados monumentos naturales de Andalucía.

Artículo 3.8.2: Marchal dispone de la declaración de un Monumento Natural denominado «Cárcavas de Marchal» que estará definido por la declaración del monumento realizada por el Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía. Boja 188/2003, de 30 de septiembre.

Artículo 3.8.3: De la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección para los monumentos naturales de Andalucía y régimen de protección que se transcribe aquí:

Capítulo II. Régimen de Protección

Artículo 9.

1. Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica de los sistemas naturales de las Reservas Naturales.

2. Excepcionalmente, la Agencia de Medio Ambiente podrá autorizar aquellas actuaciones que tengan por finalidad la conservación y, si procede, regeneración de las Reservas Naturales.

3. Queda prohibida la introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de fauna y flora.

4. Para acceder al interior de las Reservas Naturales, será indispensable la autorización de la Agencia de Medio Ambiente.

Artículo 10.

1. Las actividades tradicionales que se realicen en los Parajes Naturales, podrán continuar ejerciéndose en los términos que reglamentariamente se establezca, siempre que aquéllas no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección.

2. Toda otra actuación en el interior de los Parajes Naturales deberá ser autorizada por la Agencia de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquélla no ponga en peligro los valores protegidos.

Artículo 11.

1. Queda prohibida la actividad cinegética y piscícola en las Reservas Naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.º del artículo 9 de la presente Ley.

2. Queda asimismo prohibida la actividad cinegética en los Parajes Naturales. No obstante, y con carácter excepcional, la Agencia de Medio Ambiente podrá autorizar la caza en dichos territorios cuando ésta tenga finalidad la conservación y, en su caso, regeneración de sus equilibrios biológicos.

3. La Agencia de Medio Ambiente informará con carácter vinculante la regulación del ejercicio de la caza y de la pesca en las zonas de protección previstas en el artículo 3 de la presente Ley.

Artículo 12. Queda prohibido todo acto de menoscabo, deterioro o desfiguración de los Monumentos Naturales.

Artículo 13.

1. El Consejo de Gobierno establecerá mediante Decreto, previa aprobación provisional por la Junta Rectora, el Plan Rector de Uso y Gestión que determinará el régimen de actividades de los Parques Naturales, conforme a lo establecido en la legislación básica del Estado¹. En todo caso, para evitar la pérdida o deterioro de los valores que se quieren proteger, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural deberá ser autorizada por la Agencia de Medio Ambiente.

2. Asimismo, el Consejo de Gobierno establecerá ayudas técnicas y financieras para el ámbito territorial de los Parques Naturales y de su área de influencia, que tendrán entre otras, en su caso, las finalidades siguientes:

a) Crear infraestructuras y lograr unos niveles de servicios y equipamientos adecuados.

b) Mejorar las actividades tradicionales y fomentar otras compatibles con el mantenimiento de los valores ambientales.

c) Integrar a los habitantes en las actividades generadas por la protección y gestión del Parque Natural.

d) Rehabilitar la vivienda rural y conservar el Patrimonio Arquitectónico.

e) Estimular las iniciativas culturales, científicas, pedagógicas y recreativas autóctonas.

Artículo 14. El aprovechamiento de los recursos naturales de los Parques Periurbanos requerirá previa autorización de la Agencia de Medio Ambiente, que la otorgará siempre que sea compatible con la función recreativa de estos y con su régimen de protección.

Artículo 15.

1. Los terrenos de las Reservas Naturales y Parajes Naturales quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial.

2. La Consejería de Obras Públicas y Transporte promoverá la adecuación de oficio del planeamiento urbanístico a la reglamentación de los Parques Naturales.

3. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en los Parques Naturales requerirá el informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente, que se ajustará a la reglamentación prevista en el artículo 13.

4. Asimismo, requerirá informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente la modificación de la clasificación del suelo afectado por el régimen de protección de Monumento Natural o Parque Periurbano, declarado en la forma prevista en la presente Ley.

5. Las determinaciones de los Planes Especiales de Protección de Medio Físico de cada una de las provincias de Andalucía tendrán, en todo caso, carácter supletorio de las disposiciones específicas de protección de los espacios naturales incluidos en el presente Inventario.

Artículo 3.8.4: Régimen de Protección, Uso y Gestión del Monumento Natural Cárcavas de Marchal según Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

1. El Régimen de Protección, Uso y Gestión del Monumento Natural Cárcavas de Marchal es el establecido en la Ley/1989, de 18 de julio, en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, así como en las demás normas vigentes, y en las correspondientes Normas y Directrices de Ordenación y Gestión que se contienen en el Anexo I del Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 de la Ley de Minas y de conformidad con la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, se declaran zonas no registrables el ámbito territorial de los Monumentos Naturales que se declaran en el presente Decreto.

A continuación se traspone el citado Anexo I.

NORMAS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

1. Disposiciones generales.

1.1. Gestión y Administración.

1. La gestión y administración de los Monumentos Naturales que se declaran por el presente Decreto corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, sin perjuicio de las delegaciones o encomiendas de gestión a las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso la delegación de la gestión y administración de los Monumentos Naturales podrá ser, a su vez, objeto de delegación en un tercero.

3. Cuando concurren sobre un Monumento Natural las competencias de dos o más organismos o Administraciones públicas, la gestión se realizará atendiendo al principio de lealtad institucional, y a los principios de coordinación y colaboración.

1.2. Seguimiento.

Cuando a una Corporación Local se le delegue o encomiende la gestión de un Monumento Natural, o cuando una entidad pública o privada o titular de finca incardinada en el mismo colabore en la gestión del espacio, corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente realizar las tareas de seguimiento del estado de aquél y de la aplicación y cumplimiento de las presentes disposiciones.

1.3. Participación social.

1. La participación social y las actuaciones de voluntariado ambiental en relación a los Monumentos Naturales que se declaran por el presente Decreto se llevarán a cabo de acuerdo a lo previsto en los artículos 18 al 22 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre.

2. En caso de encontrarse el Monumento Natural dentro de los límites de un Parque Natural, el órgano de participación social será la Junta Rectora correspondiente.

2. Disposiciones relativas a la gestión de los recursos naturales, culturales y paisajísticos.

2.1. Objetivos. La conservación y, en su caso, restauración de los diferentes elementos que han motivado la declaración de los Monumentos Naturales, son objetivos prioritarios que han de inspirar las diferentes actuaciones, tanto las vinculadas directamente a la gestión del espacio, como aquéllas relacionadas con los aprovechamientos y actividades que puedan desarrollarse dentro del mismo.

2.2. Criterios de gestión.

1. La gestión de los recursos naturales debe ir dirigida prioritariamente a la conservación y, en su caso, restauración de los diferentes elementos que han motivado la declaración de los Monumentos Naturales, englobando de forma integral los componentes bióticos y abióticos.

2. Cualquier actividad que se desarrolle en los Monumentos Naturales deberá ser compatible con la conservación y restauración de los recursos naturales y culturales que albergan. Tales actividades deberán además tener en cuenta criterios paisajísticos que permitan su integración en el entorno.

2.3. Medidas correctoras.

La Consejería de Medio Ambiente propondrá y, en su caso, llevará a cabo las medidas correctoras que se estimen necesarias cuando se detecten alteraciones en la dinámica de los procesos que afecten a la realidad de los Monumentos Naturales.

2.4. Especies alóctonas.

Con carácter excepcional, podrá considerarse compatible con los valores naturales del Monumento Natural la conservación de ciertas especies alóctonas que, con el transcurso de los años, han pasado a formar parte de la identidad de aquellos.

2.5. Recursos culturales.

1. La gestión de los Monumentos Naturales tendrá en cuenta, en su caso, los diversos elementos pertenecientes al patrimonio cultural existentes en los mismos de acuerdo con lo dispuesto en las leyes 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. La señalización de los elementos vinculados al patrimonio cultural dentro de los Monumentos Naturales deberá realizarse de acuerdo con el Manual de Señalización Corporativa de la Junta de Andalucía, aprobado por Orden de la Consejería de Presidencia de 30 de abril de 1998, en el marco de la colaboración entre las Consejerías de Medio Ambiente y de Cultura.

3. Disposiciones relativas al uso público.

3.1. Objetivos.

Garantizar el conocimiento y disfrute de los valores naturales y culturales de los Monumentos Naturales, de forma compatible con su conservación, y de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

3.2. Dotación de equipamientos.

1. La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, dotará a cada Monumento Natural de los equipamientos necesarios para hacer efectivo el ejercicio del derecho de los ciudadanos a conocer y disfrutar del medio natural.

2. Tales equipamientos incluirán paneles que contengan las recomendaciones oportunas para un uso adecuado del Monumento Natural, así como la información necesaria para facilitar el conocimiento y disfrute del mismo.

3. La dotación de equipamientos de uso público en cada Monumento Natural se adaptará a las características físicas y capacidad de acogida de los mismos.

3.3. Ubicación de equipamientos.

1. En aquellos Monumentos Naturales en los que el acceso esté permitido, el tránsito se orientará hacia las zonas habilitadas para ello. En este sentido, la Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, diseñará y acondicionará, para cada uno de los Monumentos Naturales que así lo precisen, una red de senderos que garanticen su conocimiento y disfrute.

2. Para aquellos Monumentos Naturales que por sus características sólo sean susceptibles de contemplación a distancia, la Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, acondicionará los puntos estratégicos necesarios que posibiliten la percepción de los mismos.

3.4. Accesos y señalización.

La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local:

a) Acondicionará los accesos y zonas de aparcamiento que pudieran ser necesarios, de forma que no se alteren los valores naturales, culturales y paisajísticos de los Monumentos Naturales.

b) Dotará a los Monumentos Naturales de una adecuada señalización, de acuerdo con la identidad gráfica legalmente establecida por la Junta de Andalucía para los Monumentos Naturales, en el marco de la colaboración entre las Consejerías de Medio Ambiente y de Cultura.

3.5. Calidad de la oferta.

La gestión del uso público se orientará hacia la mejora de la calidad y diversificación de la oferta, tanto en lo que respecta a los equipamientos, como en lo relativo a los materiales de difusión, prestándose especial atención a la calidad y rigor de la información.

3.6. Integración en la red de uso público.

Se procurará la integración funcional de los equipamientos de uso público de los Monumentos Naturales en la red de uso público de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicha integración se realizará a través de senderos, itinerarios, vías pecuarias, y otros elementos que propician la conexión física, así como mediante el empleo de material interpretativo y de divulgación que faciliten el conocimiento de la citada red.

3.7. Iniciativas económicas locales.

La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, promoverá las iniciativas económicas locales relacionadas con el uso público en cada uno de los Monumentos Naturales, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en la normativa vigente.

4. Disposiciones relativas a la educación ambiental.

4.1. Objetivos.

Promover el conocimiento de los valores naturales y culturales de los Monumentos Naturales por parte de la población, con el objeto de mejorar su formación y proporcionar una mayor garantía de protección para aquellos, y de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

4.2. Colaboración.

La Consejería de Medio Ambiente colaborará con las instituciones educativas de cada municipio en la formación de sus ciudadanos con el fin de incrementar el conocimiento acerca de los Monumentos Naturales y el grado de sensibilización hacia la necesidad de conservar sus valores naturales, culturales y paisajísticos.

4.3. Sectores prioritarios.

1. Como sectores prioritarios a los que deberán dirigirse las actuaciones de educación ambiental en los municipios donde se ubique cada Monumento Natural se fijan la comunidad educativa y los sectores económicos y sociales relacionados con actividades que se desarrollan dentro de cada uno.

2. Las actividades de educación ambiental a desarrollar en los diferentes Monumentos Naturales quedarán enmarcadas dentro de los programas que, en cada momento, desarrollen coordinadamente la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Educación y Ciencia.

4.4. Actuaciones.

La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local:

a) Promoverá las iniciativas públicas o privadas que favorezcan la comprensión de los recursos naturales, culturales y paisajísticos del Monumento Natural y las actividades vinculadas a su conservación.

b) Fomentará la difusión de los valores del espacio mediante la realización de publicaciones, paneles interpretativos, audiovisuales, materiales didácticos y divulgativos.

c) En el marco global de sus actividades de educación ambiental, desarrollará campañas de difusión y cursos de formación relacionados con la conservación y restauración de los recursos naturales, y paisajísticos de los Monumentos Naturales.

5. Disposiciones relativas a la investigación.

5.1. Objetivos.

Se considera prioritario orientar los esfuerzos en investigación hacia el desarrollo de proyectos que tengan por objeto el conocimiento de aspectos relacionados con el Monumento Natural que redunden en una mejor ordenación y gestión del mismo y, por tanto, en su conservación, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable en el caso de aquellos Monumentos Naturales que reúnan asimismo valores culturales.

5.2. Proyectos de investigación.

1. Los proyectos de investigación relativos a los Monumentos Naturales deberán presentar una calidad y rigor acordes con la fragilidad de estos, expresando los objetivos, finalidad, método de trabajo, fuente de financiación y composición del equipo de trabajo.

2. Los métodos empleados en la investigación, particularmente sobre especies amenazadas, deberán garantizar el mínimo impacto sobre las especies y sistemas objeto de estudio.

3. Los resultados obtenidos de los proyectos de investigación deben ser susceptibles de darse a conocer, tanto desde el punto de vista científico como divulgativo, y deben estar en todo momento al servicio de la gestión de los Monumentos Naturales.

6. Disposiciones relativas a la regulación de usos y actividades.

6.1. Objetivos.

El desarrollo de las distintas actividades y aprovechamientos que tengan lugar dentro de los Monumentos Naturales se realizará de forma que se garantice su compatibilidad con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos existentes en los mismos.

6.2. Actividades tradicionales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, podrán continuar ejerciéndose en el ámbito territorial de los Monumentos Naturales declarados por la presente disposición las actividades tradicionales establecidas en las correspondientes Normas Particulares.

6.3. Usos y actividades no compatibles.

En el ámbito territorial de los Monumentos Naturales objeto de la presente norma se consideran incompatibles con la conservación de los mismos todos aquellos usos y actividades que puedan suponer un deterioro de los valores y elementos que les hacen merecedores de esta figura de protección, y en particular:

a) Aquellos usos y actividades que supongan una transformación del terreno, en particular los cambios de uso del suelo, siempre que no estén vinculados a tareas de restauración del medio natural.

b) La introducción de nuevas especies alóctonas de flora y fauna.

c) La recolección de muestras de rocas, minerales, fósiles, animales y plantas, salvo para la realización de proyectos de investigación debidamente autorizados.

d) Los movimientos de tierras y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona: desmontes, aplanamientos, aterrazamientos y rellenos, exceptuándose las tareas propias

de reparación de caminos y sendas necesarias para las actividades de gestión, uso público, educación ambiental y aprovechamientos tradicionales, así como las relacionadas con la investigación arqueológica.

e) La construcción de cualquier tipo de edificación, salvo aquellas relacionadas con el uso público y la gestión de los espacios, y siempre de forma compatible con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos de los mismos.

f) La creación o instalación de infraestructuras o equipamientos, así como de las instalaciones temporales de cualquier tipo, salvo aquellas relacionadas con el uso público y la gestión de los espacios, y siempre de forma compatible con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos de los mismos.

g) La acampada y/o instalación de alojamientos desmontables, temporales o permanentes.

h) La colocación de carteles y anuncios publicitarios, salvo los autorizados por la Consejería de Medio Ambiente y por la Consejería de Cultura, y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley de Costas y en el art. 58 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras. La autorización deberá ser motivada y establecer las medidas que minimicen los posibles impactos sobre el Monumento Natural.

i) La circulación en caballerías o vehículos a motor o de tracción animal, fuera de las zonas habilitadas para ello, salvo en los casos vinculados a la gestión de los Monumentos Naturales o al desarrollo de las actividades tradicionales.

j) Las actividades mineras y extractivas.

k) El establecimiento de instalaciones de tratamiento de residuos dentro del espacio protegido o su área de influencia.

l) La utilización del fuego, salvo que fuera necesario en las tareas vinculadas a la gestión del Monumento Natural y a las características de los aprovechamientos tradicionales.

m) La realización de todo tipo de maniobras militares o ejercicios de mando, salvo los supuestos contemplados en la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, que regula los estados de alarma, excepción y sitio, o de acuerdo a lo dispuesto en las normas particulares del presente Decreto.

6.4. Autorizaciones.

1. Con el objeto de asegurar la adecuada protección de los valores que justifican su protección, la realización de actividades en el ámbito de los Monumentos Naturales estará sometida a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre y en el Capítulo III de la Ley/1989, de 18 de julio, sin perjuicio de aquellas autorizaciones que vengan exigidas por la normativa sectorial aplicable.

2. En particular, en el caso de aquellos Monumentos Naturales que formen parte del dominio público marítimo terrestre, se estará asimismo a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en su Reglamento.

En el caso de Monumentos Naturales que alberguen elementos de carácter cultural, se estará a lo dispuesto en las Leyes 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Cualquier autorización expedida por la Consejería de Medio Ambiente podrá ser revocada si se constata el incumplimiento de las normas o limitaciones establecidas en las mismas.

CÁRCAVAS DE MARCHAL NORMAS PARTICULARES

2.1. Actividades tradicionales.

La rehabilitación y reforma de cuevas para su utilización como viviendas de acuerdo con la normativa vigente.

2.2. Criterios para la gestión.

La gestión del Monumento Natural se orientará hacia:

a) La limpieza y adecentamiento del espacio protegido, con la retirada de basuras y escombros, incidiendo de manera especial en la zona limítrofe al pueblo.

b) La construcción de un mirador desde donde se pueda contemplar todo el valle, el macizo y el pueblo de Marchal.

c) La reducción del número de tendidos que impactan negativamente en el paisaje.

2.3. Materias prioritarias de investigación.

a) El Estudio de la presión antrópica que soporta el entorno para concretar las posibles limitaciones de visitas, si fuese necesario.

b) La investigación sobre los procesos geológicos de cárcavas para la realización de guías didácticas dirigidas a los colectivos educativos.

c) La mejora de la formación y educación ambiental mediante el significado ambiental del Monumento como representativo de las formaciones típicas de «malas tierras o bad-lands».

CAPÍTULO 9

Cementerio. Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

Artículo 3.9.1: Base legal.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes; sin perjuicio de cualquier otra que le fuere de aplicación.

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, publicado en BOJA el 3 de mayo de 2001.

Artículo 3.9.2: Según se dispone en este decreto en su artículo 39 Requisitos de emplazamiento de los cementerios, estos deberán de cumplir los siguientes condicionantes:

Artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios.

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

a) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. La ampliación de cementerios que suponga un incremento de su superficie estará sujeta a los mismo requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1.b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga un incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

TÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Definición. Ámbito territorial. Construcciones permitidas

Artículo 4.1.1: De acuerdo con la LOUA constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos a los que se les quiera otorgar una protección especial.

Artículo 4.1.2: Clasificación en el Suelo No Urbanizable.

Sobre el Suelo No Urbanizable este término municipal, debido a la importancia y en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, culturales, naturales, etc., para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico; y al objeto de evitar acciones que impliquen modos de utilización del medio que ocasionen situaciones irreversibles; se podrán delimitar zonas de especial protección.

De este modo, se han establecido distintas zonas dependiendo de su significación y grado de protección, encontrándose delimitadas en el plano «1», a escala 1/10.000, de este Plan General; teniendo en cuenta la preponderancia de los usos de los suelos no urbanizables sobre el resto, así como los planes sectoriales existentes: «Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada» (P.E.P.M.F.)

Este PGOU propone la siguiente clasificación del Suelo No Urbanizable:

- SNU de Especial Protección Cárcavas de Marchal. Monumento Natural.
- SNU de Especial Protección Monte Público Forestal.
- SNU de Especial Protección PEPMF. AG4 «Vega de la Hoya de Guadix».
- SNU de Especial Protección de Valor Agrícola Vega de Marchal.
- SNU de Especial Protección de Valor Agrícola Rambla Alboroz.
- SNU de Especial Protección Vía Pecuaria. Cordel de Paulenca 12 metros.
- SNU de Protección Infraestructuras Viarias.

Por otra parte, también se entenderán protegidos los suelos no urbanizables sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; así como los cauces, arroyos y barrancos, etc.

Artículo 4.1.3: Disposiciones comunes a todas las categorías de Suelo No Urbanizable.

Artículo 4.1.4: Concurrencia.

Las actuaciones que se pretendan desarrollar en cualquier zona, área o ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable tendrán que cumplir de forma concurrente, la normativa urbanística a aplicar para cada una de ellas prevista en cada uno de los capítulos siguientes, además de la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 4.1.5: Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

El PGOU reconoce y asume todas las edificaciones existentes tanto en superficie como excavadas en cuevas, con el uso actual, consolidadas en el Suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

a) Edificaciones tradicionales existentes, cortijos, huertas y cuevas, incluidas en Catálogo de Elementos de Interés Cultural o en el Inventario de Edificaciones Rústicas. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados.

b) Edificaciones existentes en superficie y en cueva, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título.

Se redacta un inventario de edificaciones existentes en Suelo No urbanizable antes de la aprobación de este PGOU, las cuales las recogen y reconoce en el Plan y sobre las cuales solo se podrán conceder licencia según lo establecido en este Plan.

Las viviendas y edificaciones existentes diseminadas en el medio no urbanizable y que fueron autorizadas en su día, (cortijos, cortijadas y otros), se completan dentro del ordenamiento urbanístico municipal mientras mantengan los usos y características para los que fueron autorizados, no admitiéndose cambio o alteración fuera de la normativa establecida en este Plan General.

El resto de edificaciones que no demostraren su autorización expresa, que no estén recogidas en el inventario de edificaciones existentes en SNU y no fueran legalizables, aunque estuvieran patrimonializadas por su propietario, se considerarán fuera de ordenación, aplicándosele la normativa correspondiente.

Se permitirá la rehabilitación, restauración, puesta en valor, etc., de las edificaciones recogidas en el inventario de edificaciones en suelo no urbanizable en el anexo correspondiente, según lo especificado en estas normas particulares.

Artículo 4.1.6: Levantamiento de cercas.

Sea cual fuere el tipo de Suelo No Urbanizable, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que como medida de protección coherente con la LOUA se ajusten a las siguientes normas:

1. Podrán colocarse postes de madera, metálicos o de hormigón.
2. Que los vanos entre postes se tejen con hilo metálico de forma que resulten transparentes y permitan el paso de la fauna, es decir con tela cinegética.
3. Sólo se permitirán barreras visuales cuando estas sean vegetales.
4. Si las fincas lindaran con cauces, carreteras, etc., se deberá de solicitar informe a dichos organismos.

RESTRICCIONES

Referente a los barrancos, quedan prohibidas dichas cercas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máximas crecidas ordinarias) y en los 5 metros de servidumbre a cada lado.

En lo referente a carreteras, quedan prohibidas en los 8 metros que a ambos márgenes, se establecen como zona de servidumbre legal.

En lo referente a caminos, sendas y vías pecuarias, quedan prohibidas en los 1 m medidos desde ambos márgenes, y siempre que desde el eje se sitúen a más de 4 metros.

Artículo 4.1.7: Albercas y balsas.

Se podrán ejecutar albercas para el riego de los cultivos previendo su volumen en función de las dimensiones de la finca cultivada.

Se separarán al menos 7 metros de cualquier lindero de la finca y no menos de 10 m de los márgenes de caminos.

Dependiendo de su capacidad será necesario informe de Confederación según la Ley de Aguas.

Artículo 4.1.8: Condiciones generales comunes a todos los usos en Suelo No Urbanizable.

1. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevan las actuaciones permitidas por el presente PGOU, se establece una prestación compensatoria que gestionará el Ayuntamiento. Esta prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia y será de una cuantía de un % que establezca el Ayuntamiento mediante ordenanzas al respeto, de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

2. Según lo previsto en el artículo 52.4 de la LOUA, para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado.

La garantía prevista en el art. 52.4 de la LOUA para actuaciones de Interés Público se constituye a fin de cubrir gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como de las labores de restitución de los terrenos.

3. Los vallados o cerramientos de parcelas se realizarán de acuerdo con lo que se especifique para estos en cada una de las categorías de Suelo no urbanizable. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos la distancia que se establece en los retranqueos pertinentes en este PGOU. Estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.

4. El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

5. Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el Suelo no urbanizable las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

b) Dadas las características propias de esta clase de suelo, el suministro de agua potable de la red municipal a estas instalaciones no se podrá autorizar.

6. Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

7. Los usos permitidos en el Suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela catastral.

8. La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 10 metros de su arista exterior del camino.

9. En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no-devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan.

10. Los caminos rurales son aquellas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales.

11. Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de

mantener las características actuales. Se podrán pavimentar, asfaltar o hormigonar siempre que se justifique que el camino se use con mucha frecuencia o por condicionantes técnicos que lo aconseje.

12. Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

Artículo 4.1.9: Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación.

1. A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica de Municipio a la entrada en vigor del PGOU y también a la existencia de escrituras de las parcelas. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación o agregación.

2. Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría de Suelo no urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Título.

Artículo 4.1.10: Parcelación y segregación de fincas.

1. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3. Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios de vivienda residencial, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

A tales efectos el Ayuntamiento certificará, previamente al otorgamiento de la licencia, que la finca que se vincula a la edificación figura como unidad catastral en dicha Revisión Catastral y, una vez otorgada la licencia, la finca se inscribirá en el Registro de la Propiedad como inedificable para futuras divisiones o segregaciones, debiendo quedar incluida tal condición en dicha licencia.

4. En Suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

5. En Suelo no urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

6. En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el artículo 160 de la LOUA.

7. Para las distintas subcategorías de Suelo no urbanizable que este PGOU define y delimita, el régimen concreto de parcelación será el definido en su normativa particular.

Artículo 4.1.11: Condiciones de las obras de infraestructura.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable y su normativa sectorial aplicable.

Artículo 4.1.12: Concepto de núcleo de población.

Para establecer los caracteres objetivos que conforman un núcleo de población, partimos de la definición que formula el INE que, aunque establecida con carácter general para el Estado, se adecua también para los

caracteres de este municipio: «aquel constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas»; y de los criterios que establece la Ley del Suelo, que reconoce núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica.

Con estas directrices básicas distinguimos en primer lugar entre núcleo urbano y núcleo rural.

El «núcleo de población urbano» se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es el residencial, que está habitado permanente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción agrícola-ganadera, industrial o terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades sociales (socialización de actividades). Así mismo, demandan servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de espacios viarios, etc.

En función de esto, se considera en el término municipal de Marchal un núcleo urbano: Marchal.

El «núcleo de población Rural» Todas las demás agrupaciones que no presentan las características del artículo anterior las consideraremos núcleos rurales, constituidos por aquellas agrupaciones de caserío que formando parte de una unidad administrativa superior, se asientan sobre el territorio de forma discontinua o interrelacionada, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces y/o servicios urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

En función de lo anterior no se considera en el término municipal de Marchal ningún núcleo rural.

CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Siguiendo las prescripciones de la LOUA establecemos las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones destinadas a viviendas, en suelo no urbanizable para que imposibiliten la formación de nuevos núcleos de población, sean urbanos o rurales. Para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Se establecen para el suelo no urbanizable, y para casos de segregaciones de carácter civil, tres tipos de parcela mínima en función de su ubicación en «suelo de regadío intensivo», «suelo de regadío extensivo» o «suelo de secano» según previsión que a tal efecto aporta la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. De esta forma, la Resolución de 4.11.1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales determina provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, de conformidad con lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.

Así, determina que para el primer caso se establece en una parcela mínima de 2.500 m², para el segundo de 5.000 m², y para el tercero de 25.000 m². Se permite, así mismo, la agregación de parcelas para posibilitar dichas superficies, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

Para posibilitar cualquier edificación o de vivienda vinculada a la explotación agraria ganadera habrá que contar con la superficie mínima de cultivo siguiente en función de su ubicación:

- 2.500 m² para regadío intensivo.

- 5.000 m² para regadío extensivo.

- 25.000 m² para secano.

Ubicación de las edificaciones:

Las edificaciones que se permitan han de ser exentas.

La separación de las edificaciones entre sí será superior a 100 metros (en línea recta), debiendo estar separadas al menos 150 metros de la línea de delimitación del suelo urbano o del suelo urbanizable.

Artículo 4.1.13: Instalaciones de interés público.

1. La declaración de Utilidad Pública e Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable de protección especial y de acuerdo a la legislación vigente. No obstante, se someterán a los requisitos que se establecen para cada uso de edificación según el art. 4.1.15 que requieran la declaración de Interés Público según el art. 42 de la LOUA.

Los usos podrán ser:

- Edificaciones ganaderas intensivas.

- Alojamiento rural turístico.

- Vivienda agrícola vinculada a la explotación agraria ganadera.

- Equipamiento social y comunitario.

- Implantación de parques o plantas generadoras de energías renovables.

- Y aquellas que aunque no estén especificadas aquí, no queden prohibidas por el planeamiento y deban ser declaradas de utilidad pública o interés social según el art. 42 de la LOUA.

2. La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

3. Se seguirá lo establecido en el art. 42 de la LOUA para estas actuaciones de Interés público en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

4. Para estas actuaciones se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 52.4 de la LOUA a fin de constituir una garantía para la restitución de los terrenos además de incumplimientos que se produjeran.

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Las características generales de edificación a aplicar a las actuaciones de interés público no reguladas en el art. 4.1.15 serán las siguientes:

Requerirán la justificación de la interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA.

- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 5.000 m².
- Altura máxima 7.00 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, enfoscada y pintada en blanco, plana, o otra terminación justificada en el proyecto acorde con el medio donde se construya.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

Artículo 4.1.14: Distancia entre construcciones y de éstas al núcleo de población.

La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, distintas a la actuación que se acometa, será de 100 metros en línea recta. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU se especifica para cada uso de la edificación en el artículo 4.1.15 y será como mínimo de 150 metros y para las actividades ganaderas que se establecerá una distancia mínima de 300 metros.

Artículo 4.1.15: Condiciones y usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos usos del Suelo No Urbanizable.

Los usos necesitan para su desarrollo una serie de actividades y edificaciones. Estos usos de la edificación están estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola. Siendo los siguientes:

CASSETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación o por criterio técnico.

- Altura máxima 3,50 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Superficie construida: a justificar.
- Unidad Mínima de Actuación: Unidad mínima de cultivo.
- Tendrá la cubierta de teja, enfoscada y pintada en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

CASSETAS DE APEROS

Las casetas de aperos de labranza deben de estar ligadas a la explotación intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular.

- Tendrán una superficie construida de 25 m² y 3,50 metros de altura.
- La superficie de parcela deberá ser como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria.

- Tendrá la cubierta de teja, enfoscada y pintada en blanco.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

Para la concesión de licencia será necesario presentar memoria valorada de la actuación a realizar.

VIVEROS

Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

ALMACÉN AGRÍCOLA

1. Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.), previamente a su venta o distribución.

2. Se consideran integrantes de esta actividad los silos, naves, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc., siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada categoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

- La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada categoría de suelo no urbanizable y como mínimo la establecida en la parcela mínima agraria establecida en la Ley Agraria.

- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde), enfoscada y pintada en blanco.

- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

- Superficie máxima construida: 100 m².

- Altura máxima de la edificación: 4,50 metros.

3. En parcelas con una superficie superior a 7.000 m² se podrá ampliar la superficie construida hasta los 400 m² y 7 metros de altura.

EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES GANADERAS

1. Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, así como las construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos de forma intensiva.

- Altura máxima 7,00 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².

- Tendrá la cubierta preferentemente de teja o chapa no reflectante (color verde), enfoscada y pintada en blanco.

- Separación a linderos 7 metros.

- Separación a caminos 10 metros.

- Separación a carretera 25 metros.

- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.

- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

- Las fincas donde se implante una instalación de interés Público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

- Se plantará arboleda alrededor de la construcción para integrarla en el paisaje.

- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 300 metros.

2. Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones

3. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como el correcto tratamiento de los residuos generados por la actividad.

4. Será necesario la declaración de Interés Público por ser una implantación en Suelo No Urbanizable, según el art. 42 de la LOUA.

INSTALACIONES PARA PARQUES RURALES-RECREATIVOS

Áreas recreativas: Instalaciones para la realización de actividades al aire. Con instalación permanente de mesas, bancos y barbacoas de piedra. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 30 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad.

Se construirá con materiales y tipologías tradicionales.

EQUIPAMIENTO PAISAJÍSTICO

Instalación de pequeños miradores con panel interpretativo del paisaje, construido con materiales no impactantes visualmente. Se situarán en senderos y vías tradicionales, como apoyo a la realización de actividades turístico-culturales.

MERENDEROS Y VENTAS

Es un uso a desarrollar sobre edificaciones recogidas en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural, en el Inventario de Edificaciones Rústicas o de nueva planta. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 40 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad siempre que esta no suponga la pérdida de las características de la edificación original.

ALOJAMIENTO RURAL TURÍSTICO

Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural bien sobre edificaciones recogidas en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural, en el Inventario de Edificaciones Rústicas, en edificaciones recogidas en el inventario de edificaciones existentes en SNU o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

- Se podrá realizar excavada bajo el terreno en cuevas si es de uso turístico.

- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².

- Altura máxima dos plantas con 7,00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.

- Tendrá la cubierta de teja mayoritariamente, aunque se puede permitir la plana.

- Separación a linderos 7 metros.

- Separación a caminos 10 metros.

- Separación a carretera 25 metros.

- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.

- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

VIVIENDA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA GANADERA

Se incluyen en esta actividad los alojamientos sobre edificaciones recogidas en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural, en el Inventario de Edificaciones Rústicas, en edificaciones recogidas en el inventario de

edificaciones existentes en SNU o bien de nueva planta sobre parcelas que tenga características idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

Se permitirá la construcción de vivienda vinculada a la explotación agraria ganadera del terreno, tal como se establece en el art. 52, B), b) de la LOUA.

- Se justificará su parcela mínima de cultivo.
- Se justificará que la parcela está en explotación con certificado visado por técnico competente.
- El promotor deberá justificar la explotación de agrícola.
- El promotor deberá justificar la relación económica con la explotación.
- El promotor deberá justificar que no posee vivienda en el núcleo de población.

Se tramitará como actuación en suelo no urbanizable según la LOUA.

- Unidad Mínima de Actuación: Parcela mínima de cultivo.
- Altura máxima dos planta o 7,00 metros.
- Tendrá la cubierta de teja.
- Tendrá una superficie máxima construida de 150 m² para uso vivienda.
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.
- Si la vivienda a construir se encuentra dentro del suelo clasificado como SNU AG4 la distancia mínima al núcleo de población será de 2 km.

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones recogidas en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural o en el Inventario de Edificaciones Rústicas o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Numero de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 7,00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².
- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

CAMPING Y CAMPAMENTOS

Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán bien sobre edificaciones recogidas en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural o en el Inventario de Edificaciones Rústicas o bien de nueva planta sobre parcelas idóneas para ello. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para los niveles de protección correspondientes. Llevarán implícita la Declaración de Interés Público.

- Numero de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima dos plantas con 7,00 metros máximo de altura. La altura podrá variar si se justifica expresamente por las características concretas de la actividad o diseño.
- Unidad Mínima de Actuación: Para actividades compatibles: 5.000 m².

- Tendrá la cubierta preferentemente de teja si bien podrá ser plana
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- Las fincas donde se implante una instalación de interés público adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes, siempre que no sean del mismo complejo, será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.

EDIFICACIONES VINCULADAS CON LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

1. Las infraestructuras en Suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración de Interés Público. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

2. Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, edificaciones para la explotación de energías renovables, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, y tendrán una superficie atendiendo a sus necesidades, debidamente justificadas en proyecto. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

4. Se podrá realizar actuaciones de generación de energía mediante fuentes renovables, siempre que el suelo sobre el que se pretenda instalar su uso sea compatible. Se adaptará a la ley Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

5. Se podrán implantar infraestructuras de energía renovables, subestaciones eléctricas, líneas eléctricas, etc , sobre el SNU siempre que su uso sea compatible para la categoría donde se quiera implantar.

6. Las características serán las siguientes:

- Requerirán la justificación del interés público de su objeto según art. 42 de la LOUA.
- Se ubicarán sobre parcelas mayores de 5.000 m².
- Altura máxima 7,00 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.
- Tendrá la cubierta de teja, chapa metálica de color plana, o otra terminación justificada en el proyecto acorde con el medio donde se construya.
- Paredes enfoscada y pintada en blanco,
- Separación a linderos 7 metros.
- Separación a caminos 10 metros.
- Separación a carretera 25 metros.
- Separación a vías pecuarias extremo exterior 10 metros.
- La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.
- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros. La distancia mínima de las construcciones permitidas al suelo clasificado como Urbano o Urbanizable por el presente PGOU será de 150 metros.
- Los postes eléctricos de las líneas eléctricas no tendrán parcela mínima.

Artículo 4.1.16: Distancias mínimas para los usos de la edificación permitidos.

- La distancia mínima de las construcciones permitidas a otras edificaciones existentes será de 100 metros en línea recta. En el art. 4.1.15 se especifica esta distancia mínima que debe existir desde la edificación al límite del suelo urbano y urbanizable para cada uso de la edificación. Si no estuviera establecido el uso en este artículo será como mínimo de 150 metros y para las actividades ganaderas que será una distancia mínima de 300 metros.

CAPÍTULO 2

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.
Cárcavas de Marchal. Monumento Natural

Artículo 4.2.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento, al menos, lo especificado en la declaración de Monumento Natural Realizada por La Junta de Andalucía, así como lo estipulado en la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección para monumentos naturales de Andalucía, así como el Decreto 250/2003 por el que se declaran determinados monumentos naturales de Andalucía.

Constituye esta zona el Macizo arcilloso caracterizado por formaciones acaravadas de gran belleza, producidas por la acción erosiva del agua, teniendo una superficie aproximada de 52.236 m².

Son espacios de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente turística y forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés turístico.

Artículo 4.2.2: Usos prohibidos y usos compatibles.

Para la actuación de cualquier actuación sobre estos terrenos será necesario el informe preceptivo y favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DEL ÁMBITO DE MONUMENTO NATURAL. CONDICIONES ESTÉTICAS

En cuanto a las edificaciones sobre rasante y en cueva que existen dentro de los límites del monumento natural, este planeamiento realiza un inventario y catálogo de edificaciones existentes dentro de estos límites en los que se pueden realizar obras de reforma, rehabilitación y habitabilidad sobre las edificaciones existentes con los siguientes condicionantes:

1. Agregaciones y segregaciones: Como norma general se mantendrá el parcelario actual, no admitiéndose ni agregaciones ni parcelaciones. De existir la parcela catastral se mantendrá la existente no permitiéndose su segregación.

2. Tratamientos de Aleros de tejado: Los aleros de tejado permitidos son los realizados en ladrillo visto (pico de gorrión) o aleros de canecillos de madera. Ambos con doble emboquillado y teja árabe o mixta.

3. Las cubiertas: se realizarán mediante cubierta inclinada de teja árabe o mixta de color rojizo similar al existente. No se permiten terrazas planas.

4. Chimeneas: Las chimeneas deberán estar revestidas con morteros pintadas a la cal o monocapa de color blanco, debiendo de tener un sombrero tradicional. Las chimeneas que se realicen sobre habitaciones que no estén excavadas si podrán tener su cuerpo vertical con líneas rectas, mientras que las chimeneas que se realicen sobre el cerro solo podrán tener formas redondeadas semejantes a cilindros troncocónicos, similares a las actuales.

5. Tratamiento de espacios públicos y placetas: Los espacios públicos se resolverán principalmente mediante pavimentos de adoquines de granito, de hormigón, pavimentos de piedra o de ladrillo, pudiéndose también utilizar el hormigón impreso. También se puede utilizar combinaciones de los anteriores. Como norma se ha de intentar utilizar el mismo pavimento para una misma zona.

Para las placetas interiores de las parcelas de cueva se utilizara los mismos materiales y criterios que para los espacios públicos de este mismo punto.

Respecto de las actuaciones permitidas en los espacios públicos relacionadas con las cuevas, solo se podrá realizar actuaciones que vayan encaminadas a mejorar este espacio público consistentes en dotar las pequeñas placetas que existan de jardines y mejorar las condiciones urbanísticas tal como se expresa en este punto.

6. Elementos discordantes: Cuando se actué sobre una parcela o edificación o inmueble ya sea excavado o en superficie, el cual no cumpla con los parámetros que se dictan en estas condiciones, y por tanto con elementos discordantes se deberán de sustituir por otros que cumplan estas premisas que se estipulan en estas condiciones estéticas.

7. Elementos de rejería: En los huecos de ventana se podrán utilizar rejas siempre que estas estén realizadas mediante forja, principalmente mediante barrotes verticales de cuadradillo con algunos horizontales. Puntualmente se podrá utilizar forja artística.

8. Construcción y ocupación de placeta: Se podrá construir sobre la placeta una edificación que tendrá una altura máxima de una planta (3.20 m), no pudiendo ocupar más del 25% de los espacios de placeta anexos a la cueva, con un límite máximo de 50 m², debiendo destinarse al uso residencial unifamiliar o dependencias complementarias (como cocinas, aseos, o pequeño comedor asociado a la cocina). Solo se podrá realizar si la placeta posee dimensiones suficientes para su incorporación o si es necesario a la vivienda cueva por problemas de habitabilidad.

9. Usos: Los usos de estas edificaciones solo podrán ser el de residencial o el turístico.

10. Dinteles: Los dinteles de las puertas de acceso a las cuevas deben de ser curvos. Los dinteles de las ventanas deberán de ser rectos. Las puertas de acceso a edificaciones anexas serán sus dinteles rectos. Su revestimiento se realizará mediante morteros de color blanco y opcionalmente se podrán realizar los dinteles de ladrillo visto o madera, si la edificación ya los tuviera.

11. Jambas: Las jambas de las puertas y ventanas serán rectos y revestidos con morteros de color blanco y opcionalmente se podrán realizar mediante ladrillo visto o madera, si la edificación ya los tuviera.

12. Zócalos: Solo se permitirán zócalos pintados de colores grises al cemento. Con una altura máxima de 1 metro. No se permitirán los zócalos de piedra.

13. Vallado de parcela: Se permitirá el vallado de parcela mediante muro opaco revestido de mortero y de color blanco hasta una altura de 1 m y el resto hasta los 2 metros con reja de forja de color negro. Se prohíbe el vallado metálico y el de balaustrada de piedra artificial.

14. Carpinterías: de madera o de aluminio imitación a madera.

Solo se podrá realizar obra sobre las edificaciones existentes en cueva o en superficie, que se encuentren incluidas en el inventario o catalogo de cuevas, no permitiéndose nuevas excavaciones. Si se permitirá cuartos de baño y cocina anexas a las existentes sobre la placeta cumpliendo los puntos anteriores.

No se podrá ampliar las dimensiones de las cuevas existentes salvo por problemas estructurales de la propia cueva que deberá de justificarse en proyecto.

Solo se podrá actuar sobre las edificaciones de estén el inventario o catalogo no permitiéndose la nueva excavación de cuevas.

Si existiese alguna cueva que por error no se hubiera incluida en el inventario o catalogo de cuevas y que se pruebe su existencia, no habrá ningún problema en actuar sobre ella y se deberá de incorporar al inventario o catálogo.

Podrán autorizarse intervenciones que sirvan para potenciar el monumento natural y con la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente, respetando la estructura espacial del hábitat, que resulten complementarias o necesarias para el mantenimiento del uso actual tanto del monumento como del residencial, de acuerdo con el conjunto de criterios que se desprende de las presentes normas.

Los datos de las fichas del catalogo son orientativas. El ayuntamiento mediante los documentos de proyecto presentados por el promotor de las obras que se quieran realizar sobre estas edificaciones será el que verifique que no se aumenta el volumen de estas edificaciones existentes.

Si se permitirá obras de infraestructuras realizadas por el ayuntamiento para dotar la zona de servicios necesarios para la habitabilidad de la zona.

Salvo en las situaciones reguladas en esta norma las nuevas edificaciones y cercas no podrán ocupar áreas que afecten a las cuevas existentes ni a los recintos a ellas vinculados, entendiéndose por tales, sus accesos, placetas, cerros o espacios bajo los que se desarrollan aquellas.

Se prohíbe el vallado con alambrada del cerro de las cuevas y el de cualquier espacio común del hábitat, considerándose estas situaciones como disonantes, debiendo eliminarse los vallados con alambrada existentes cuando se produzca cualquier tipo de intervención y en cualquier caso cuando el Ayuntamiento sí lo ordene en función de sus competencias y de las previsiones de las presentes normas, a través de las correspondientes órdenes de ejecución.

Únicamente se permiten edificaciones de nueva planta cuando se trate de pequeñas construcciones asociados a las cuevas y dispuestos en los espacios exteriores de la parcela catastral o registral, siempre que no supongan la ocupación del sistema de accesos o de las áreas del cerro superior, o a espacios visuales o de expansión comunes a cuevas o edificaciones de distinta propiedad y cumpla con lo estipulado en los puntos anteriores.

Las nuevas intervenciones deberán respetar anchos mínimos que proponga el ayuntamiento según lo establecido en el capítulo de urbanización de los caminos sendas de este PGOU.

En todos los casos las soluciones constructivas responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales, debiendo considerarse esta condición como necesaria a efectos del otorgamiento de licencia.

En base a ello se consideran adecuadas los juegos de volúmenes regulares con cerramientos de fábrica, revestidos con mortero y acabados de cal, las cubiertas de teja árabe o mixta, los huecos de proporciones rectangulares, la austeridad o ausencia de elementos decorativos, etc.. Cualquier solución contraria deberá ser expresamente justificada y aprobada.

Las alineaciones de edificaciones y de parcela o placeta serán en cada caso señaladas previamente por el Ayuntamiento en el marco de las determinaciones de las presentes normas y en función de los objetivos pretendidos.

Dadas las características de las cuevas no se establece edificabilidad o límite de superficie, ni parcela mínima o frente de fachada mínimo. Se reconocen las parcelas catastrales y registrales actuales, pudiendo realizar nuevas parcelas si no estuviesen aun realizadas.

Los actos de uso del subsuelo y entre ellos los que tengan por fin la excavación de cuevas dentro de este hábitat de cuevas, en terrenos de propiedad privada o los que vayan a ser realizados por los particulares en los terrenos de dominio público, requerirán licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público, en este caso la Consejería de Medio Ambiente.

Las licencias de excavación de cuevas se entenderán sin perjuicio de las condiciones que correspondan en relación al régimen de propiedad, al que se vinculen, ya salvo el derecho de propiedad.

Cuando a criterio municipal concurren condiciones que aconsejen la iniciativa pública en orden al mantenimiento de las singulares condiciones del hábitat, u otras circunstancias especiales incluso las relacionadas con la implantación de servicios o la funcionalidad urbana, el Ayuntamiento podrá impulsar un expediente y solicitar autorización a la Consejería de Medio Ambiente.

Podrán proponerse actuaciones de carácter turístico que habrán de tramitarse mediante su correspondiente proyecto y que en cualquier caso habrán de justificar su adecuación a la estructura espacial del hábitat de cuevas que se desprende del conjunto de condiciones expuestas con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

De la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección para los monumentos naturales de Andalucía y régimen de protección que se transcribe aquí:

Capítulo II. Régimen de Protección

Artículo 9.

1. Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica de los sistemas naturales de las Reservas Naturales.
2. Excepcionalmente, la Agencia de Medio Ambiente podrá autorizar aquellas actuaciones que tengan por finalidad la conservación y, si procede, regeneración de las Reservas Naturales.
3. Queda prohibida la introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de fauna y flora.
4. Para acceder al interior de las Reservas Naturales, será indispensable la autorización de la Agencia de Medio Ambiente.

Artículo 10.

1. Las actividades tradicionales que se realicen en los Parajes Naturales, podrán continuar ejerciéndose en los términos que reglamentariamente se establezca, siempre que aquéllas no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección.
2. Toda otra actuación en el interior de los Parajes Naturales deberá ser autorizada por la Agencia de Medio Ambiente, quien, previa presentación por su promotor del oportuno estudio de impacto ambiental, la otorgará cuando aquélla no ponga en peligro los valores protegidos.

Artículo 11.

1. Queda prohibida la actividad cinegética y piscícola en las Reservas Naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.º del artículo 9 de la presente Ley.
2. Queda asimismo prohibida la actividad cinegética en los Parajes Naturales. No obstante, y con carácter excepcional, la Agencia de Medio Ambiente podrá autorizar la caza en dichos territorios cuando ésta tenga finalidad la conservación y, en su caso, regeneración de sus equilibrios biológicos.
3. La Agencia de Medio Ambiente informará con carácter vinculante la regulación del ejercicio de la caza y de la pesca en las zonas de protección previstas en el artículo 3 de la presente Ley.

Artículo 12. Queda prohibido todo acto de menoscabo, deterioro o desfiguración de los Monumentos Naturales.

Artículo 13.

1. El Consejo de Gobierno establecerá mediante Decreto, previa aprobación provisional por la Junta Rectora, el Plan Rector de Uso y Gestión que determinará el régimen de actividades de los Parques Naturales,

conforme a lo establecido en la legislación básica del Estado². En todo caso, para evitar la pérdida o deterioro de los valores que se quieren proteger, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural, deberá ser autorizada por la Agencia de Medio Ambiente.

2. Asimismo, el Consejo de Gobierno establecerá ayudas técnicas y financieras para el ámbito territorial de los Parques Naturales y de su área de influencia, que tendrán entre otras, en su caso, las finalidades siguientes:

a) Crear infraestructuras y lograr unos niveles de servicios y equipamientos adecuados.

b) Mejorar las actividades tradicionales y fomentar otras compatibles con el mantenimiento de los valores ambientales.

c) Integrar a los habitantes en las actividades generadas por la protección y gestión del Parque Natural.

d) Rehabilitar la vivienda rural y conservar el Patrimonio Arquitectónico.

e) Estimular las iniciativas culturales, científicas, pedagógicas y recreativas autóctonas.

Artículo 14. El aprovechamiento de los recursos naturales de los Parques Periurbanos requerirá previa autorización de la Agencia de Medio Ambiente, que la otorgará siempre que sea compatible con la función recreativa de éstos y con su régimen de protección.

Artículo 15.

1. Los terrenos de las Reservas Naturales y Parajes Naturales, quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial.

2. La Consejería de Obras Públicas y Transporte promoverá la adecuación de oficio del planeamiento urbanístico a la reglamentación de los Parques Naturales.

3. La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en los Parques Naturales requerirá el informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente, que se ajustará a la reglamentación prevista en el artículo 13.

4. Asimismo, requerirá informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente, la modificación de la clasificación del suelo afectado por el régimen de protección de Monumento Natural o Parque Periurbano, declarado en la forma prevista en la presente Ley.

5. Las determinaciones de los Planes Especiales de Protección de Medio Físico de cada una de las provincias de Andalucía, tendrán, en todo caso, carácter supletorio de las disposiciones específicas de protección de los espacios naturales incluidos en el presente Inventario.

Régimen de Protección, Uso y Gestión del Monumento Natural Cárcavas de Marchal según Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

1. El Régimen de Protección, Uso y Gestión del Monumento Natural Cárcavas de Marchal es el establecido en la Ley/1989, de 18 de julio, en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, así como en las demás normas vigentes, y en las correspondientes Normas y Directrices de Ordenación y Gestión que se contienen en el Anexo I del Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 de la Ley de Minas y de conformidad con la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico, se declaran zonas no registrables el ámbito territorial de los Monumentos Naturales que se declaran en el presente Decreto.

A continuación se traspone el citado Anexo I.

NORMAS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

1. Disposiciones generales.

1.1. Gestión y Administración.

1. La gestión y administración de los Monumentos Naturales que se declaran por el presente Decreto corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, sin perjuicio de las delegaciones o encomiendas de gestión a las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso la delegación de la gestión y administración de los Monumentos Naturales podrá ser, a su vez, objeto de delegación en un tercero.

3. Cuando concurren sobre un Monumento Natural las competencias de dos o más organismos o Administraciones públicas, la gestión se realizará atendiendo al principio de lealtad institucional, y a los principios de coordinación y colaboración.

1.2. Seguimiento.

Cuando a una Corporación Local se le delegue o encomiende la gestión de un Monumento Natural, o cuando una entidad pública o privada o titular de finca incardinada en el mismo colabore en la gestión del espacio, corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente realizar las tareas de seguimiento del estado de aquél y de la aplicación y cumplimiento de las presentes disposiciones.

1.3. Participación social.

1. La participación social y las actuaciones de voluntariado ambiental en relación a los Monumentos Naturales que se declaran por el presente Decreto se llevarán a cabo de acuerdo a lo previsto en los artículos 18 al 22 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre.

2. En caso de encontrarse el Monumento Natural dentro de los límites de un Parque Natural, el órgano de participación social será la Junta Rectora correspondiente.

2. Disposiciones relativas a la gestión de los recursos naturales, culturales y paisajísticos.

2.1. Objetivos. La conservación y, en su caso, restauración de los diferentes elementos que han motivado la declaración de los Monumentos Naturales, son objetivos prioritarios que han de inspirar las diferentes actuaciones, tanto las vinculadas directamente a la gestión del espacio, como aquéllas relacionadas con los aprovechamientos y actividades que puedan desarrollarse dentro del mismo.

2.2. Criterios de gestión.

1. La gestión de los recursos naturales debe ir dirigida prioritariamente a la conservación y, en su caso, restauración de los diferentes elementos que han motivado la declaración de los Monumentos Naturales, englobando de forma integral los componentes bióticos y abióticos.

2. Cualquier actividad que se desarrolle en los Monumentos Naturales deberá ser compatible con la conservación y restauración de los recursos naturales y culturales que albergan. Tales actividades deberán además tener en cuenta criterios paisajísticos que permitan su integración en el entorno.

2.3. Medidas correctoras.

La Consejería de Medio Ambiente propondrá y, en su caso, llevará a cabo las medidas correctoras que se estimen necesarias cuando se detecten alteraciones en la dinámica de los procesos que afecten a la realidad de los Monumentos Naturales.

2.4. Especies alóctonas.

Con carácter excepcional, podrá considerarse compatible con los valores naturales del Monumento Natural la conservación de ciertas especies alóctonas que, con el transcurso de los años, han pasado a formar parte de la identidad de aquellos.

2.5. Recursos culturales.

1. La gestión de los Monumentos Naturales tendrá en cuenta, en su caso, los diversos elementos pertenecientes al patrimonio cultural existentes en los mismos de acuerdo con lo dispuesto en las leyes 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. La señalización de los elementos vinculados al patrimonio cultural dentro de los Monumentos Naturales deberá realizarse de acuerdo con el Manual de Señalización Corporativa de la Junta de Andalucía, aprobado por Orden de la Consejería de Presidencia de 30 de abril de 1998, en el marco de la colaboración entre las Consejerías de Medio Ambiente y de Cultura.

3. Disposiciones relativas al uso público.

3.1. Objetivos.

Garantizar el conocimiento y disfrute de los valores naturales y culturales de los Monumentos Naturales, de forma compatible con su conservación, y de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

3.2. Dotación de equipamientos.

1. La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, dotará a cada Monumento Natural de los equipamientos necesarios para hacer efectivo el ejercicio del derecho de los ciudadanos a conocer y disfrutar del medio natural.

2. Tales equipamientos incluirán paneles que contengan las recomendaciones oportunas para un uso adecuado del Monumento Natural, así como la información necesaria para facilitar el conocimiento y disfrute del mismo.

3. La dotación de equipamientos de uso público en cada Monumento Natural se adaptará a las características físicas y capacidad de acogida de los mismos.

3.3. Ubicación de equipamientos.

1. En aquellos Monumentos Naturales en los que el acceso esté permitido, el tránsito se orientará hacia las zonas habilitadas para ello. En este sentido, la Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, diseñará y acondicionará, para cada uno de los Monumentos Naturales que así lo precisen, una red de senderos que garanticen su conocimiento y disfrute.

2. Para aquellos Monumentos Naturales que por sus características sólo sean susceptibles de contemplación a distancia, la Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, acondicionará los puntos estratégicos necesarios que posibiliten la percepción de los mismos.

3.4. Accesos y señalización.

La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local:

a) Acondionará los accesos y zonas de aparcamiento que pudieran ser necesarios, de forma que no se alteren los valores naturales, culturales y paisajísticos de los Monumentos Naturales.

b) Dotará a los Monumentos Naturales de una adecuada señalización, de acuerdo con la identidad gráfica legalmente establecida por la Junta de Andalucía para los Monumentos Naturales, en el marco de la colaboración entre las Consejerías de Medio Ambiente y de Cultura.

3.5. Calidad de la oferta.

La gestión del uso público se orientará hacia la mejora de la calidad y diversificación de la oferta, tanto en lo que respecta a los equipamientos, como en lo relativo a los materiales de difusión, prestándose especial atención a la calidad y rigor de la información.

3.6. Integración en la red de uso público.

Se procurará la integración funcional de los equipamientos de uso público de los Monumentos Naturales en la red de uso público de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicha integración se realizará a través de senderos, itinerarios, vías pecuarias, y otros elementos que propician la conexión física, así como mediante el empleo de material interpretativo y de divulgación que faciliten el conocimiento de la citada red.

3.7. Iniciativas económicas locales.

La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local, promoverá las iniciativas económicas locales relacionadas con el uso público en cada uno de los Monumentos Naturales, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en la normativa vigente.

4. Disposiciones relativas a la educación ambiental.

4.1. Objetivos.

Promover el conocimiento de los valores naturales y culturales de los Monumentos Naturales por parte de la población, con el objeto de mejorar su formación y proporcionar una mayor garantía de protección para aquellos, y de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

4.2. Colaboración.

La Consejería de Medio Ambiente colaborará con las instituciones educativas de cada municipio en la formación de sus ciudadanos con el fin de incrementar el conocimiento acerca de los Monumentos Naturales y el grado de sensibilización hacia la necesidad de conservar sus valores naturales, culturales y paisajísticos.

4.3. Sectores prioritarios.

1. Como sectores prioritarios a los que deberán dirigirse las actuaciones de educación ambiental en los municipios donde se ubique cada Monumento Natural se fijan la comunidad educativa y los sectores económicos y sociales relacionados con actividades que se desarrollan dentro de cada uno.

2. Las actividades de educación ambiental a desarrollar en los diferentes Monumentos Naturales quedarán enmarcadas dentro de los programas que, en cada momento, desarrollen coordinadamente la Consejería de Medio Ambiente y la Consejería de Educación y Ciencia.

4.4. Actuaciones.

La Consejería de Medio Ambiente, o en su caso la Corporación Local:

a) Promoverá las iniciativas públicas o privadas que favorezcan la comprensión de los recursos naturales, culturales y paisajísticos del Monumento Natural y las actividades vinculadas a su conservación.

b) Fomentará la difusión de los valores del espacio mediante la realización de publicaciones, paneles interpretativos, audiovisuales, materiales didácticos y divulgativos.

c) En el marco global de sus actividades de educación ambiental, desarrollará campañas de difusión y cursos de formación relacionados con la conservación y restauración de los recursos naturales, y paisajísticos de los Monumentos Naturales.

5. Disposiciones relativas a la investigación.

5.1. Objetivos.

Se considera prioritario orientar los esfuerzos en investigación hacia el desarrollo de proyectos que tengan por objeto el conocimiento de aspectos relacionados con el Monumento Natural que redunden en una mejor ordenación y gestión del mismo y, por tanto, en su conservación, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable en el caso de aquellos Monumentos Naturales que reúnan asimismo valores culturales.

5.2. Proyectos de investigación.

1. Los proyectos de investigación relativos a los Monumentos Naturales deberán presentar una calidad y rigor acordes con la fragilidad de estos, expresando los objetivos, finalidad, método de trabajo, fuente de financiación y composición del equipo de trabajo.

2. Los métodos empleados en la investigación, particularmente sobre especies amenazadas, deberán garantizar el mínimo impacto sobre las especies y sistemas objeto de estudio.

3. Los resultados obtenidos de los proyectos de investigación deben ser susceptibles de darse a conocer, tanto desde el punto de vista científico como divulgativo, y deben estar en todo momento al servicio de la gestión de los Monumentos Naturales.

6. Disposiciones relativas a la regulación de usos y actividades.

6.1. Objetivos.

El desarrollo de las distintas actividades y aprovechamientos que tengan lugar dentro de los Monumentos Naturales se realizará de forma que se garantice su compatibilidad con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos existentes en los mismos.

6.2. Actividades tradicionales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, podrán continuar ejerciéndose en el ámbito territorial de los Monumentos Naturales declarados por la presente disposición las actividades tradicionales establecidas en las correspondientes Normas Particulares.

6.3. Usos y actividades no compatibles.

En el ámbito territorial de los Monumentos Naturales objeto de la presente norma se consideran incompatibles con la conservación de los mismos todos aquellos usos y actividades que puedan suponer un deterioro de los valores y elementos que les hacen merecedores de esta figura de protección, y en particular:

a) Aquellos usos y actividades que supongan una transformación del terreno, en particular los cambios de uso del suelo, siempre que no estén vinculados a tareas de restauración del medio natural.

b) La introducción de nuevas especies alóctonas de flora y fauna.

c) La recolección de muestras de rocas, minerales, fósiles, animales y plantas, salvo para la realización de proyectos de investigación debidamente autorizados.

d) Los movimientos de tierras y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona: desmontes, aplanamientos, aterrazamientos y rellenos, exceptuándose las tareas propias de reparación de caminos y sendas necesarias para las actividades de gestión, uso público, educación ambiental y aprovechamientos tradicionales, así como las relacionadas con la investigación arqueológica.

e) La construcción de cualquier tipo de edificación, salvo aquellas relacionadas con el uso público y la gestión de los espacios, y siempre de forma compatible con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos de los mismos.

f) La creación o instalación de infraestructuras o equipamientos, así como de las instalaciones temporales de cualquier tipo, salvo aquellas relacionados con el uso público y la gestión de los espacios, y siempre de forma compatible con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos de los mismos.

g) La acampada y/o instalación de alojamientos desmontables, temporales o permanentes.

h) La colocación de carteles y anuncios publicitarios, salvo los autorizados por la Consejería de Medio Ambiente y por la Consejería de Cultura, y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley de Costas y en el art. 58 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras. La autorización deberá ser motivada y establecer las medidas que minimicen los posibles impactos sobre el Monumento Natural.

i) La circulación en caballerías o vehículos a motor o de tracción animal, fuera de las zonas habilitadas para ello, salvo en los casos vinculados a la gestión de los Monumentos Naturales o al desarrollo de las actividades tradicionales.

j) Las actividades mineras y extractivas.

k) El establecimiento de instalaciones de tratamiento de residuos dentro del espacio protegido o su área de influencia.

l) La utilización del fuego, salvo que fuera necesario en las tareas vinculadas a la gestión del Monumento Natural y a las características de los aprovechamientos tradicionales.

m) La realización de todo tipo de maniobras militares o ejercicios de mando, salvo los supuestos contemplados en la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, que regula los estados de alarma, excepción y sitio, o de acuerdo a lo dispuesto en las normas particulares del presente Decreto.

6.4. Autorizaciones.

1. Con el objeto de asegurar la adecuada protección de los valores que justifican su protección, la realización de actividades en el ámbito de los Monumentos Naturales estará sometida a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, y en el Capítulo III de la Ley/1989, de 18 de julio, sin perjuicio de aquellas autorizaciones que vengan exigidas por la normativa sectorial aplicable.

2. En particular, en el caso de aquellos Monumentos Naturales que formen parte del dominio público marítimo terrestre, se estará asimismo a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en su Reglamento.

En el caso de Monumentos Naturales que alberguen elementos de carácter cultural, se estará a lo dispuesto en las leyes 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Cualquier autorización expedida por la Consejería de Medio Ambiente podrá ser revocada si se constatará el incumplimiento de las normas o limitaciones establecidas en las mismas.

CÁRCAVAS DE MARCHAL NORMAS PARTICULARES

2.1. Actividades tradicionales.

La rehabilitación y reforma de cuevas para su utilización como viviendas de acuerdo con la normativa vigente.

2.2. Criterios para la gestión.

La gestión del Monumento Natural se orientará hacia:

a) La limpieza y adecentamiento del espacio protegido, con la retirada de basuras y escombros, incidiendo de manera especial en la zona limítrofe al pueblo.

b) La construcción de un mirador desde donde se pueda contemplar todo el valle, el macizo y el pueblo de Marchal.

c) La reducción del número de tendidos que impactan negativamente en el paisaje.

2.3. Materias prioritarias de investigación.

a) El Estudio de la presión antrópica que soporta el entorno para concretar las posibles limitaciones de visitas, si fuese necesario.

b) La investigación sobre los procesos geológicos de cárcavas para la realización de guías didácticas dirigidas a los colectivos educativos.

c) La mejora de la formación y educación ambiental mediante el significado ambiental del Monumento como representativo de las formaciones típicas de «malas tierras o bad-lands».

CAPÍTULO 3

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica. Monte Público Forestal

Artículo 4.3.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

Están caracterizados por la existencia de masa alborea. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

Se aplicará la Ley 2/92, de 15 junio, Forestal de Andalucía y toda la normativa sectorial que le sea de aplicación como el Decreto 470/94, de prevención de incendios forestales.

Tanto para los usos permitidos y prohibidos se tendrá en cuenta lo establecido en el Título V de los «usos y aprovechamientos del monte» art. 60 en adelante.

Artículo 4.3.2: Usos permitidos.

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Parques de explotación de energías renovables.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Alojamientos rurales.
- Construcciones de Campig y campamentos turísticos.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

Artículo 4.3.3: Usos prohibidos.

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- Construcción de vertederos.
- Construcción de invernaderos.

Artículo 4.3.4: Según el Decreto 470/94 de prevención de incendios forestales, para todas las zonas forestales del término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- El promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro (según Decreto 470/94, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales), deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

- Para las actividades y usos que se lleven a cabo en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal (terreno que dista menos de 400 metros de terreno forestal), deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Se mantendrá una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.
- Se mantendrán limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de 1 m de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

CAPÍTULO 4

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
PEPMF AG4. «Vega de la Hoya de Guadix»

Artículo 4.4.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

En cuanto a la Normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento, al menos, lo especificado en el Plan Especial de Protección de Medio Físico de la provincia de Granada. (P.E.P.M.F.), aprobado por orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes con fecha 6.3.1987).

Este territorio a proteger se define como «Vega de la Hoya de Guadix» (AG-4) en dicho P.E.P.M.F. y le será de aplicación la Norma 41 referente a Paisajes Agrarios Singulares. Dicha Norma define el régimen de usos prohibidos y permitidos en dicho espacio territorial, que fija la ordenación y regulación de usos del suelo no urbanizable así como las medidas a adoptar en orden a conservar el, excepcional valor paisajístico y ecocultural de este espacio.

Estos espacios, presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Artículo 4.4.2: Usos permitidos. Norma 41 (P.E.P.M.F.)

- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de la tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un estudio de impacto ambiental.

- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

- Las adecuaciones naturalistas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en la condiciones establecida en la norma 38.3.h.

Norma 38.3.h:

- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km. De un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Norma 23 infraestructuras:

- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.
- Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno sea función de los daños previsibles.
- La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para, la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.
- Dentro de dicho estudio se contemplaran expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se abalizará no solo el impacto final de la infraestructura sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa.

Artículo 4.4.3: Usos prohibidos. Norma 41 (P.E.P.M.F.).

- Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- Las imágenes de símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- Construcción de invernaderos.

CAPÍTULO 5

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística como valor agrícola Vega de Marchal

Artículo 4.5.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

Están caracterizados por la existencia de una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales, normalmente de regadío. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente agraria. Comportan en general importantes valores paisajísticos. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

Artículo 4.5.2: Usos permitidos. (Sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94, de Protección Ambiental).

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.
- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.
- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.

Artículo 4.5.3: Usos prohibidos.

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.
- Construcción de invernaderos.

CAPÍTULO 6

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística como valor agrícola Rambla Alboroz

Artículo 4.6.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

Están caracterizados por la existencia de una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales, normalmente de regadío. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente agraria. Comportan en general importantes valores paisajísticos. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

Artículo 4.6.2: Usos permitidos. (Sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94, de Protección Ambiental).

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
- Plantaciones arbóreas y arborescentes
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y o conservación de suelos.
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Parques rurales y recreativos.

- Ganadería extensiva e intensiva.
- Instalaciones para parques rurales recreativos.
- Equipamientos paisajísticos.
- Merenderos y ventas.
- Caseta de aperos.
- Naves agrícolas.
- Edificación para actividades ganaderas.
- Alojamientos rurales.
- Complejos turísticos en cuevas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Vivienda vinculada a uso agrícola, forestal o ganadero. Art. 52 LOUA.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalaciones, edificaciones declaradas de interés social y su uso no esté prohibido.

Artículo 4.6.3: Usos prohibidos.

- Actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades agroganaderas.
- Construcción de vertederos.
- Construcción de invernaderos.

CAPÍTULO 7

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección vía pecuaria. Colada de Paulenca 12 metros

Artículo 4.7.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

La única Vía Pecuaria que discurre por el termino municipal es la «Colada de Paulenca» con una anchura de 12 metros.

Dicha vía Pecuaria tiene la siguiente transcripción según el proyecto aprobado por O.M. 17/10/1969 (BOE 27.10.1969):

«Que procede por la mojonera de Guadix, del termino de Beas de Guadix y toma dirección al Norte siguiendo por la línea límite entre Marchal y Guadix, pasando por la Cañada del Manco, seguir mojonera adelante cruzando por la Meseta, el Dano, Cola de los Llanos, Meseta y Cuevas del Morillo, hacia el Cejo y Rambla de María, para seguir al término municipal de Purullena y carretera de la Estación de Vilches.»

La anchura de esta vía pecuaria es de doce metros (12 metros). Su dirección es de sur a norte. Y su recorrido aproximado en lo que afecta al termino es de unos dos mil setecientos metros 2.700 m. Considerándose al igual que en el termino de Guadix como necesaria.

Para su utilización será necesario solicitar informe preceptivo a la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 4.7.2: Usos permitidos.

Se permitirán los usos que la referida Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y su reglamento 155/98 prevea para el entretenimiento y mantenimiento de las mismas así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y su reglamento 155/98 quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

Artículo 4.7.3: Usos prohibidos.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 3/1995, de Vías Pecuarias; y reglamento 155/98 el ámbito protegido es bien de dominio público de las Comunidades Autónomas y por tanto inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por lo tanto, no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha ley.

Artículo 4.7.4: Ocupación temporal.

En el caso de que fuera necesario el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente.

CAPÍTULO 8

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección infraestructuras viarias

Artículo 4.8.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General.

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por las infraestructuras viarias, su margen de banda de 25 metros a ambos lados de la carretera (GR-SE-25) y carretera (GR-SE-20).

Artículo 4.8.2: Usos permitidos.

Se permitirán los usos que la referida Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, prevea para el entretenimiento y mantenimiento de las vías convencionales, así como los necesarios para accesos y circulación de los terrenos limítrofes, sin perjuicio de su clasificación urbanística.

Las condiciones urbanísticas de las instalaciones y edificaciones que posibilite dicha Ley 8/2001, quedarán justificadas por las características de la propia obra pública.

Artículo 4.8.3: Usos prohibidos.

En base a lo dispuesto en la vigente Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, en el ámbito protegido no se permitirá ningún tipo de instalación o edificación que no esté prevista en dicha Ley y que por tanto sean compatibles con la seguridad vial.

CAPÍTULO 9

Normativa para el Suelo No Urbanizable de especial protección dominio público hidráulico

Artículo 4.9.1: Ámbito de aplicación y normativo.

El ámbito de aplicación queda definido con el tramado correspondiente en el Plano de Ordenación 1 a escala 1/10.000 de este Plan General. Se tendrá en cuenta lo establecido en el R.D.L. 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, donde el ámbito de aplicación queda definido por el cauce propiamente dicho, sus riberas y una franja de 100 metros de anchura exterior a las mismas, de los ríos, arroyos y cauces a su paso por este término municipal.

Dentro de este término discurre:

- El río Alhama.
- La rambla Alboroz
- Distintos arroyos y cauces.

Artículo 4.9.2: Regulación de usos.

Para la regulación de los usos del suelo nos remitimos al Capítulo 4 del título 3 de esta Normativa referente al agua y sus cauces.

TÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Ámbito territorial. Régimen Urbanístico

Artículo 5.1.1: Ámbito.

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos que por sus características, no son objeto de una protección específica. Por tanto, en ellos se prevé la urbanización y edificación.

Así mismo, son suelos generalmente exteriores al Suelo Urbano definido, que complementan el núcleo de población existente y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los

requisitos establecidos en el presente Título 5. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa Urbanística (planos 2 y 3).

Artículo 5.1.2: Normas generales.

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la LOUA.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezcan básicamente unos «usos globales» similares a los definidos en el Suelo Urbano, que se desarrollarán, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido para el Suelo Urbano.

Artículo 5.1.3: Cesiones.

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Urbanizable harán los propietarios a favor del municipio, consistirán, al menos, en las siguientes:

- El suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al sector correspondiente, estén o no situados dentro del ámbito del mismo.
- El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:
 - Sistemas viarios (calles, plazas y aparcamientos).
 - Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (parques y jardines públicos).
 - Centros culturales y docentes.
 - Dotaciones para servicios públicos que el Plan considere necesarios.
- La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso de la LOUA y de los Reglamentos que le sean de aplicación. Sin embargo, dicha cuantía sí podrá ser superior en virtud de convenios de planeamiento y/o gestión que se suscriban.
- El 10% del aprovechamiento medio del área y el suelo sobre el que haya de materializarse.
 - Deberá también cumplir lo establecido en el artículo 17.7 de la LOUA que establece que el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondiente planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.
- Así mismo, los propietarios de estos suelos deberán costear íntegramente las obras de urbanización de los suelos donde se materialice el aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento, las zonas verdes públicas del sector correspondiente incluido el mobiliario urbano (sistema local); así como participar, en función de las características del ámbito de que se trate, hasta en el 100% de la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector así como la conexión con las redes infraestructurales existentes, en su caso.

Artículo 5.1.4: Costes de urbanización del sector y ejecución de obras exteriores.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la LOUA y del RGU en proporción a la superficie de sus propios terrenos, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprender:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Artículo 5.1.5: Sectores en Suelo Urbanizable: Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Se han previsto dos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Se presenta dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado SUB SEC-1 de 3.422 m² destinados a vivienda con uso característico residencial.

El SUB SEC-1 Se trata de un suelo con uso característico residencial el cual se presenta sectorizado que se desarrollará con su correspondiente plan parcial destinado para el desarrollo de viviendas.

Se realizará la ordenación según lo establecido en el según el art. 17 de la LOUA para la cesión de espacios libres, viales, equipamientos, aparcamientos y reserva del 30% como mínimo de la edificabilidad residencial para su destino a VP u otros regímenes de protección pública (art. 10 1.A.b de la LOUA)

Cada sector delimitado como suelo urbanizable constituirá un Área de Reparto del suelo urbanizable, ya que tiene el carácter de suelo urbanizable desde el planeamiento general. Por lo que cada sector es un área de reparto.

Entre los propietarios del sector se practicarán las oportunas operaciones de reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos. Por tanto, el Aprovechamiento Medio asignado por el Plan General se aproximará al correspondiente a la ordenanza asimilable a aplicar para el desarrollo del SUB de que se trate.

A los propietarios de terrenos destinados a sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos, y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos y cuyo aprovechamiento, por tanto, será nulo, se les compensará con la superficie que les corresponda en proporción a sus derechos anteriores y con un aprovechamiento igual al resto de los terrenos no afectados.

Estos sectores se podrán ejecutar por actuaciones sobre ámbitos inferiores que se denominan «unidades de ejecución» y que se aprobarán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre las unidades de ejecución, se producirá la aplicación del sistema de actuación.

Artículo 5.1.6: Coeficientes de homogeneización. Uso y tipología.

Coeficiente de Uso:

El estudio de los precios actuales del mercado inmobiliario arroja las siguientes características:

Para el cálculo de dicho coeficiente se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

El precio máximo por m² útil es para Marchal de 1.212,80 €/m², que es el resultado de aplicar el coeficiente 1.6 por estar dentro del Ámbito Territorial 2.º el Módulo Base Estatal, que es de 758 €/m² útil.

Teniendo en cuenta estos parámetros y teniendo como límite legal máximo que el precio del suelo no debe superar el 15% del precio máximo de venta resulta que:

- Para una superficie de parcela de 120 m² en vivienda protegida, y partiendo a efectos de éste cálculo, como superficie máxima de la vivienda de 90 m² útiles, resulta que el precio por metro cuadrado máximo de solar es de 136.44 €/m².

$$90 \text{ m}^2 \times 1.212,80 \text{ €/m}^2 = 109.152 \text{ €}.$$

$$109.152 \text{ €} \times 0,15 = 16.372,80 \text{ € el solar}.$$

$$16.372,80 \text{ €} / 120 \text{ m}^2 = 136.44 \text{ €/m}^2.$$

- Según un estudio de mercado realizado en Marchal, para parcelas de 120 m², resulta un precio medio por metro cuadrado de solar de 144,41 €/m².

$$136,44 \text{ €/m}^2 / 144,41 \text{ €/m}^2 = 0,94481 = 0,95 \text{ como coeficiente de homogeneización}.$$

Con estos datos, resulta que el precio por metro cuadrado de solar destinado a vivienda protegida es un 5% más bajo que el de un solar con las mismas condiciones urbanísticas, con lo cual puede adoptarse como genérico un coeficiente reductor del 0,95 del m² de techo de vivienda protegida frente al m² de vivienda libre.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN USO	
Residencial promoción libre	1.00
Residencial vivienda protegida	0.95

Coeficiente de tipología.

En este PGOU solo se admite vivienda unifamiliar y los sectores solo son de uso residencial.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN TIPOLOGÍA	
Vivienda unifamiliar	1.00

Artículo 5.1.7: Delimitación de unidades de ejecución.

DEFINICIÓN

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

REQUISITOS

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General. Sus dimensiones serán tales que una vez deducida la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o subsector; no pudiendo existir diferencias mayores del 15% en cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

PROCEDIMIENTO DE DELIMITACIÓN

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución del Plan General. Contendrá, así mismo, la relación completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la LOUA y de los Reglamentos que la desarrollen.

Artículo 5.1.8: Características globales de los sectores de Suelo Urbanizable.

Se han previsto dos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Se presenta dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado SUB SEC-1 de 3.422 m² destinados a vivienda,

El SUB SEC-1 Se trata de un suelo con uso característico residencial el cual se presenta sectorizado que se desarrollará con su correspondiente plan parcial destinado para el desarrollo de viviendas.

Se realizará la ordenación según lo establecido en el según el art. 17 de la LOUA para la cesión de espacios libres, viales, equipamientos, aparcamientos y reserva del 30% como mínimo de la edificabilidad residencial para su destino a VP u otros regímenes de protección pública (art. 10 1.A.b de la LOUA) y características según ficha urbanística.

Al sector se les asigna desde este Plan General un Uso Característico, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos que se redacten, partiendo de una ordenanza de referencia, de un coeficiente de aprovechamiento medio y de una calificación en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc., será las normas particulares de este PGOU el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en las fichas resumen de cada sector de suelo urbanizable.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán como mínimo las exigibles marcadas por la LOUA y Reglamentos supletorios aplicables, sin perjuicio de las señaladas en el PGOU.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este Plan General no se han detectado problemas de importancia, se deberá justificar de forma mas pormenorizada la aptitud

geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva de los respectivos planes parciales.

Artículo 5.1.9: Normas particulares de referencia en Suelo Urbanizable.

Las normas particulares de referencia para los distintos sectores del suelo urbanizable serán las mismas que se han establecido para el suelo urbano: residencial unifamiliar adosada.

- Se tendrá en cuenta lo estipulado en las normas particulares en cuanto a tipología según las normas particulares de este PGOU.

Artículo 5.1.10: Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado. Plazos de desarrollo.

No existe en este plan ningún suelo clasificado como urbanizable sectorizado o no sectorizado.

Para la planificación del suelo delimitado como urbanizable sectorizado, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan en la ficha resumen.

Así mismo, señalar que tanto la superficie como la delimitación que se realiza del sector es estimada, pudiéndose variar la primera hasta en un 15%. Estas variaciones deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con el Plan Parcial correspondiente.

Por otra parte, la ordenanza de referencia señalada nos indica de forma aproximada los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas resultantes de la ordenación realizada por el Plan Parcial, entendiendo siempre el parámetro de Aprovechamiento Medio como de carácter lucrativo tal y como lo define la LOUA. Será por tanto, el propio Plan Parcial el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo estimativamente lo establecido en la Ordenanza de Referencia.

PLAZOS DE DESARROLLO

Los plazos para el desarrollo y ejecución del planeamiento se establece en cuatro años (4 años), contabilizándose a partir del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU

CAPÍTULO 2

Gestión del Suelo Urbanizable

Artículo 5.2.1: Sistema de actuación.

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de este suelo será el de Compensación; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

Artículo 5.2.2: Cesiones.

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

Las cesiones serán las determinadas en el art. 17 de la LOUA, viario, equipamientos, espacios libres, aparcamientos.

Estos suelos de ejecución realizarán reservas del 30% como mínimo de la edificabilidad residencial para su destino a VP u otros regímenes de protección pública (art. 10 1.A.b de la LOUA)

Deberá también cumplir lo establecido en el artículo 17.7 de la LOUA que establece que el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondiente planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2.3: Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo Urbano sin urbanizar, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de este Plan General. En cuanto a las normas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 5.2.4: Obras de urbanización.

En la redacción del Plan Parcial serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas, definidas en este Plan General (Ordenanzas Municipales de Urbanización), incluyendo las obras de captación de agua potable que se puedan derivar de estudios técnicos competentes y las de depuración de aguas residuales, para el área o superficie que se urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.

La conservación de las obras de urbanización, así como los parques, jardines y áreas de recreo y juego de niños, deberá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Gestión, que deberán constituir los promotores a la aprobación definitiva de los Planes Parciales. Estas actividades podrán ser distintas para cada unidad de ejecución que se urbanice.

TÍTULO 6

NORMAS Y MEDIDAS AMBIENTALES

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 6.1.1: Objeto.

El objeto de las presentes normas y medidas ambientales es incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas en este Plan General como forma de protección del patrimonio ambiental, así como dar cumplimiento al Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de este municipio.

Artículo 6.1.2: Generalidades.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento incluidas en alguno de los Anexos de la ley 7/94 de Protección Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

El Ayuntamiento elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de este Plan General. Si a través del mismo se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados y recogidos en este título VI, lo comunicará a la Delegación de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos.

Artículo 6.1.3: Para el suelo urbano.

Las distintas normas y medidas ambientales, se explicitan en el Capítulo XIV del Título VII referente a las Normas Particulares para el Suelo Urbano.

Artículo 6.1.4: Para el Suelo Urbanizable.

Se ha previsto la clasificación de un sector de suelo urbanizable sectorizado: de uso residencial correctamente situado en relación con los suelos existentes de idéntico uso, con los que se intercomunican y a los que pretenden complementar; de ahí que existan pocas alternativas a esta clasificación.

Artículo 6.1.5: Para el Suelo No Urbanizable.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).

Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril).

Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).

Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96).

Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).

Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas

La Ley 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido.

La Ley 10/1998, de Residuos.

La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

La Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

La ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Artículo 6.1.6: Suelos contaminados.

Conforme a lo previsto en ella Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MIIP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igualo superior a 50.000 litros.

TÍTULO 7

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 7.1.1: Objeto.

El objeto de las presentes normas administrativas es establecer el procedimiento por el cual se regularán los «actos aprobatorios» de las diferentes actuaciones o intervenciones que se realicen sobre el suelo o la edificación.

Artículo 7.1.2: Información urbanística.

Este documento municipal acreditando las circunstancias urbanísticas concurrentes en una finca se denomina «Cédula de Calificación Urbanística»; y su otorgamiento se producirá en el plazo de un mes desde la solicitud del mismo, (deberá acompañarse un plano de la finca de la que se solicita información referida a la documentación gráfica del Plan General).

La Cédula de Calificación Urbanística es obligatoria en fincas incluidas en las áreas de actuación donde sean de aplicación algunos de los sistemas de actuación previstos en éste Plan General, o donde sea necesaria la aprobación previa de cualquier figura de planeamiento que defina o modifique la ordenación; y voluntaria en los demás casos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente podrá establecer el carácter obligatorio de esta Cédula, previo a cualquier intervención.

Por último, será obligatoria cuando concurren algunas circunstancias que pusieran en duda las condiciones urbanísticas de las fincas en cuestión.

Artículo 7.1.3: Legislación aplicable.

Las determinaciones relativas a las normas administrativas en cuanto a los actos regulados por licencias así como a las referentes a disciplina urbanística se adecuarán a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la Ley 4/1999 que modifica la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y al Reglamento sobre Procedimiento Sancionador de 4 de agosto de 1993.

CAPÍTULO 2

Licencias

Artículo 7.2.1: Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o

aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

Artículo 7.2.2: Obras de edificación.

Tal y como se articula en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, tendrán la consideración de edificación a los efectos de dicha Ley y requerirán un proyecto según lo establecido en la misma, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Así mismo, se consideran comprendidos en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que pertenezcan adscrito al edificio.

Artículo 7.2.3: Proyecto.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2 anterior. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

Artículo 7.2.4: Otras obras.

El resto de las obras que no se entiendan incluidas en el artículo 2 anterior por no englobar alguno de los aspectos allí reflejados, respecto a los usos o a la simplicidad, no necesitarán obligatoriamente para su definición y desarrollo la redacción de un proyecto, tal y como se explicita en el art. anterior, pudiéndose definir mediante otro tipo de documentos: memoria valorada, planos generales, mediciones orientativas, dirección facultativa, etc.

Artículo 7.2.5: Competencia.

La competencia para otorgar la totalidad de las licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, no entendiéndose adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.

Artículo 7.2.6: Tramitación de las solicitudes de licencia.

La tramitación de solicitudes de Licencia se ajustará a lo establecido en la L.R.L. y el R.S.C.L.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

PLAZOS

En la licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia, sin perjuicio de lo especificado en el siguiente artículo.

Artículo 7.2.7: Caducidad de las licencias.

Las licencias caducarán:

- a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
- b) Si comenzadas las obras, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la Licencia.
- c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de este.

La caducidad de la licencia, que será declarada por el órgano municipal competente y notificada al promotor de las obras objeto, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de Licencias las parcelas sobre las que se conceda Licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o a su familia, en cuyo caso el plazo de inicio de las obras será de un año y tres años para la terminación de las mismas. El régimen legal de prórroga de este tipo de edificaciones se ajustará en cuanto al plazo para su concesión al mismo régimen temporal previsto para su concesión inicial.

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante el Ayuntamiento y esta así lo reconozca.

Artículo 7.2.8: Valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

Según del Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas (BOJA 47/2000, de 22 de abril, según el cual «Para otorgar cualquier licencia de apertura de actividades comerciales, industriales, o de servicios, el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el establecimiento, deberá recabar con carácter previo la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados».

Artículo 7.2.9: Eliminación de residuos sólidos urbanos.

Según lo establecido en el art. 18 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento deberá aprobar Ordenanzas de Residuos Sólidos Urbanos, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal. Estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición se estipula que el otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

El Ayuntamiento, en el marco de sus competencias en materia de residuos, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista para condicionar el otorgamiento de licencia municipal de obras. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

Artículo 7.2.10: Licencias en suelos contaminados.

Conforme a lo previsto en ella Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo

las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MIIP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igualo superior a 50.000 litros.

CAPÍTULO 3

El deber de conservación

Sección 1. Deberes generales de conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 7.3.1.1: Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 7.3.1.2: Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 153 y 155 de la Ley del Suelo:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 7.3.1.3: Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

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

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

Artículo 7.3.1.4: Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

La Administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Sección 2. Conservación específica del Patrimonio catalogado

Artículo 7.3.2.1: Conservación, consolidación y mejora de los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural.

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

Artículo 7.3.2.2: Deber de conservación de los Inmuebles catalogados por el Planeamiento.

Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

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

Sección 3. Declaración de ruina

Artículo 7.3.3.1: Declaración de ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Se declarará el estado ruinoso en los supuestos previstos en el art. 157 de la LOUA y en particular:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección 4. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 7.3.4.1: Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado: todo solar deberá estar cerrado.

b) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

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

Artículo 7.3.4.2: Destino provisional de los solares.

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

- a) Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.
- b) Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.

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

La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

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

Artículo 7.3.4.3: Plazo para edificar los solares.

Los propietarios de los solares tienen un periodo de 4 años para edificar los solares. Transcurrido este periodo de tiempo los propietarios estarán incumpliendo, por lo que se le aplicará lo establecido en la LOUA y serán incluido en un inventario de solares sin edificar.

CAPÍTULO 4

Disciplina urbanística

Artículo 7.4.1: Protección de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento velará por la protección de la legalidad urbanística, de conformidad con las medidas previstas en los artículos 168 y concordantes de la LOUA y Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 7.4.2: Inspección urbanística.

El Ayuntamiento ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, comprobando el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 7.4.3: Infracciones urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos.

El Ayuntamiento adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal. Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal. Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador. Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.

TÍTULO 8

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Ámbito de aplicación. Generalidades

Artículo 8.1.1: Ámbito.

La normativa contenida en el presente título será de aplicación en los terrenos comprendidos dentro del perímetro que aparece grafiado en los planos de ordenación 2 a escala 1:2.000 del núcleo urbano de este Término Municipal.

Artículo 8.1.2: Suelo urbano.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía fija como criterios básicos para la determinación del suelo urbano: el grado de urbanización y de edificación de los terrenos.

De esta forma, establece que constituirán suelo urbano:

- Los terrenos que el Plan General incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se asienta o se haya de construir.

- También se considerarán urbanos los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento general establezca.

- Así mismo se incluirán como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que nos hemos referido anteriormente.

Dentro de esta definición, el suelo urbano puede presentar distintas situaciones que implicarán diferentes consideraciones respecto a su consolidación.

Artículo 8.1.3: Suelo urbano consolidado.

Es aquel que además de contar con los requisitos exigidos para ser suelo urbano está urbanizado o tiene la condición de solar y por tanto no debe quedar comprendido en ninguno de los tres artículos siguientes.

Artículo 8.1.4: Suelo urbano no consolidado por carecer de edificación consolidada.

Es aquel suelo que, estando ordenado o no por el Plan General, no cuenta con edificación consolidada por no ocupar la misma al menos 2/3 partes del espacio apto para ella.

Artículo 8.1.5: Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

Es aquel suelo que se encuentra en alguna de las dos situaciones siguientes:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otras no tengan la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Artículo 8.1.6: Suelo Urbano No Consolidado por formar áreas homogéneas de edificación con aprovechamiento superior al existente.

Es aquel que forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 8.1.7: Solar.

Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano delimitado por este Plan General y que debe de contar con los requisitos que establece el art. 148.4 de la LOUA que establece que tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Artículo 8.1.8: Unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución (UE) son superficies de suelo delimitadas por el Plan General para conseguir un objetivo concreto, y en las que su desarrollo obligatoriamente se llevará a cabo a través de ordenaciones conjuntas ya previstas en la propia Figura General. En tanto no se redacte, tramite y ejecute el planeamiento diferido no serán susceptibles del otorgamiento de ningún tipo de licencia.

Según el objetivo y fin a conseguir así como de sus características intrínsecas y de contorno se podrán delimitar distintos tipos de Unidades de Ejecución.

Solo se podrá conceder licencia de vallado de parcela sin que sea incluido el coste de demolición o desmonte de la valle, en el presupuesto de indemnización en la reparcelación.

Artículo 8.1.9: Características de las unidades de ejecución. Tipos previstos en el PGOU.

La delimitación de las Unidades de Ejecución, según el art. 105 de la LOUA, deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, permitiendo en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Podrán ser continuas o discontinuas siempre que se garantice lo anterior.

En el PGOU de este Término, y al amparo de lo establecido en el mencionado art. 105 de la LOUA, se establece la siguiente casuística, derivando en los siguientes tipos de Unidades de Ejecución:

1. U.E. TIPO 1: Unidades de Ejecución delimitadas bien para la ordenación de vacíos y nuevos desarrollos urbanos y establecimiento de la actividad de ejecución o bien para garantizar esta última.

Por su presumible rentabilidad, ubicación y condiciones de contorno, en ellas se aplicarán la totalidad de las reservas dotacionales establecidas en el art. 17 LOUA en función del uso característico asignado por el PGOU

Deberá también cumplir lo establecido en el artículo 17.7 de la LOUA que establece que el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondiente planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El desarrollo de cada Unidad de Ejecución queda establecido por el Plan General al fijar la figura de planeamiento, el plazo de ejecución, la iniciativa y el sistema de actuación para cada una de ellas.

2. U.E. TIPO 2: Unidades de Ejecución donde, debido a la previsiblemente falta de rentabilidad de la actividad de ejecución por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Ayuntamiento podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas. Para ello se procurará equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras Unidades de Ejecución similares y rentables.

3. U.E. TIPO 3: Unidades de Ejecución delimitadas para la definición de un ámbito y una calificación urbanística con el fin de ser expropiada o adquirida por el Ayuntamiento o administración pública.

CAPÍTULO 2

Régimen General del Suelo Urbano

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 8.2.1.1: Ejecución de las determinaciones

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General para el Suelo Urbano se desarrollará mediante las modalidades de gestión previstas en la LOUA y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la LOUA a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 8.2.1.2: Grado de urbanización y edificación

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en este Plan General. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, tal y como señala el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.2.1.3: Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

El régimen urbanístico del suelo urbano es el que determinan los artículos 55 y 56 de la LOUA, siendo de destacar lo siguiente:

A) En Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

B) Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso lo siguiente, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- Que en la solicitud de licencia el particular interesado, o, en su caso, la Administración competente, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda y con un mínimo del 10% de los costes de ejecución material de las obras de urbanización.

- Que se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

C) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino que deberá contener también el compromiso de participar en el porcentaje que se determine de todas las infraestructuras para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Dependerá del sistema de actuación elegido, según lo especificado en la LOUA.

D) Los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución en suelo urbano estarán sometidas además a las condiciones particulares que para cada una de ellas se establecen en el presente Plan General.

No se podrá edificar hasta tanto no se reparcelen los terrenos de cada área de actuación y se realicen las cesiones correspondientes a cada una de ellas, debiendo ser firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Artículo 8.2.1.4: Cesiones obligatorias.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y reservas de dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos; todo ello al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, tal y como prescribe la LOUA en sus artículos 17 y 9, estableciéndose con características y proporciones adecuadas.

Así mismo, se cederá gratuitamente el terreno, ya urbanizado, donde ubicar el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, o su compensación económica sustitutiva.

Artículo 8.2.1.5: Zonas.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y de edificación, el Plan General divide a cada una de las clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) en categorías y estas, a su vez, en zonas, sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales.

Por tanto las «zonas» están integradas por una extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Cuando los objetivos urbanísticos lo exijan, la Figura distinguirá subzonas dentro de cada zona, para así establecer una gradación en la edificabilidad, usos, etc.

Artículo 8.2.1.6: Reglas para la precisión de los límites de las unidades de ejecución, zonas, y otros.

La precisión de los límites de las Unidades de Ejecución o zonas realizadas por el Plan General respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie del área delimitada en los planos de Ordenación en más de un 10%.

- No alterará sustancialmente la forma de las zonas, áreas, o unidades de ejecución; aunque otras variaciones más significativas que pudieran surgir (errores en medición...), deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con la figura de planeamiento que desarrolle dicho planeamiento diferido.

- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

- Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen como desarrollo de la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.), podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.
- Límites de propiedades.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

Por otra parte, debido a la generalidad, amplitud y escasa precisión de la definición planimétrica del planeamiento que nos ocupa, en caso de errores o claras discrepancias entre lo grafiado-planificado y la realidad física (pequeñas alteraciones de los límites de zonificaciones, de alineaciones o similar e incluso de propiedades), se posibilitará la adecuación y corrección, siempre con un carácter leve, de lo primero para adecuarlo a lo segundo.

Artículo 8.2.1.7: Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en un área de actuación para su nueva división ajustada al Plan General, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las definitivas en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a lo establecido en el Plan (referente a cesiones, patrimonio municipal de suelo, etc.).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro del área reparcelable se cumpla el principio de la «justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística».

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el Plan que corresponde a los propietarios de las mismas.
- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del área de actuación.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento, que los aprobará inicialmente, expondrá al público durante veinte días y aprobará definitivamente en su caso y con las modificaciones pertinentes.

Se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- Los propietarios de terrenos afectados.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- Cualquier otros interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

En tanto se desarrolle reglamentariamente la LOUA en lo referente al contenido sustantivo y documental de la reparcelación, éste se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

Artículo 8.2.1.8: Gestión del Suelo Urbano.

Para proceder a la edificación en esta categoría de suelo, será condición indispensable que sea solar, con arreglo a lo definido en el Capítulo I del presente Título.

Cuando la parcela careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas por los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Salvo en el caso de obras de urbanización de escasa entidad que se entenderán como complementarias a las de edificación, será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto técnico y su aprobación por el procedimiento legalmente establecido.

Sección 2. Desarrollo y ejecución del Plan en Suelo Urbano**Artículo 8.2.2.1: Ordenación directa.**

Podrán realizarse directamente (sin otro requisito que el pertinente proyecto técnico) obras de nueva planta y de ampliación o reforma de edificaciones en la totalidad del suelo urbano consolidado, (se excluyen por tanto las actuaciones diferidas: Unidades de Ejecución grafiadas en los planos) siempre que se respeten las

condiciones de ordenación, usos del suelo, aprovechamiento y parcelación establecidas para cada subclase del suelo urbano y no estén expresamente prohibidas por alguna otra determinación del Plan General.

EL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES SERA DEL 100% DEL PERMITIDO POR EL PLANEAMIENTO

Artículo 8.2.2.2: Desarrollo mediante unidades de ejecución.

La consecución de las condiciones, que facultan de forma general al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará teniendo en cuenta los requisitos que establece la LOUA; y que son:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan General.

- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas que conllevan la actuación.

- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía y viabilidad de la actuación

En las Unidades de Ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita los espacios destinados a viales y dotaciones públicas al servicio de los habitantes de la misma, siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios (aprovechamiento subjetivo) de los terrenos en este tipo de actuaciones el 90% del aprovechamiento permitido por el planeamiento (aprovechamiento objetivo).

Artículo 8.2.2.3: Delimitación de oficio de unidades de ejecución.

Cuando no se hayan delimitado en este Plan General, o cuando se pretendan modificar o subdividir las ya delimitadas si procede, se acordará la delimitación o modificación de oficio por el Ayuntamiento, o a petición de los particulares interesados según lo estipulado en el artículo 106 de la LOUA.

La delimitación de tales áreas podrá ser discontinua cuando el grado de gestión o de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

Artículo 8.2.2.4: Gestión de las unidades de ejecución.

La ejecución-gestión de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General, o las que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará preferentemente mediante los sistemas de Compensación y Cooperación, y excepcionalmente por el sistema de Expropiación.

La elección entre estos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos, financieros, colaboración de la iniciativa privada y situación o grado de urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

La situación, ordenación y características, así como el sistema de actuación de las Unidades de Ejecución delimitadas en este Plan General se incluyen en las condiciones particulares establecidas para cada una.

Se admitirán reajustes en la delimitación de Unidades de Ejecución de acuerdo con la LOUA y con el art. de las presentes normas particulares, siempre que tiendan a facilitar su gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación, ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la Unidad de Ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes entre las subunidades en que quedará dividida la Unidad de Ejecución delimitada por este Plan General. Así mismo, se deberá conservar el objetivo para el cual fue delimitado en el mismo.

La ejecución parcial de las obras provenientes del desarrollo de una Unidad de Ejecución se podrá realizar siempre que se formule previamente el Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el articulado de la LOUA y Reglamento de Gestión, de aplicación supletoria.

El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso y justifique su integración al futuro desarrollo.

En dicho supuesto el Ayuntamiento acordará con los particulares la forma adecuada de resarcirse de las inversiones.

Se establece un período de tiempo de 4 años para el inicio del desarrollo de las unidades de ejecución establecidas en este PGOU.

Artículo 8.2.2.5: Transferencia de terrenos de cesión obligatoria.

En las Unidades de Ejecución de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a particulares; la cesión del suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la

aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente. Así mismo, estos actos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas

Artículo 8.2.2.6: Obtención de suelos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas no incluidos en unidades de ejecución.

Los terrenos destinados a viales, zonas verdes o dotaciones públicas en los que no venga especificada su obtención en el presente documento, se entienden que son de propiedad municipal o de cualquier otra administración pública.

De ahí que los terrenos destinados a este menester, pertenecientes a la propiedad privada y cuya obtención no viniere especificada en el Plan General, serán objeto de expropiación o compensación sustitutoria (acumulación de volumen, etc.).

Artículo 8.2.2.7: Estudios de detalle (E.D.).

Se formularán, redactarán, tramitarán y ejecutarán Estudios de Detalle en Suelo Urbano cuando sea necesario a criterio municipal, según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA, con alguno de los objetivos siguientes:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial derivados del anterior, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, así como la localización de suelo dotacional público.

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

- Cuando el estudio de detalle actúe modificando la ordenación (modificaciones que tengan por objeto una deferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el art. 10.1.A.b) de la LOUA) deberá de tener en cuenta lo establecido en el art. 36.2.c).2 de la LOUA y requerirá informe del Consejo Consultivo de Andalucía.

El Estudio de Detalle no podrá:

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

- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

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

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

Por último, el Ayuntamiento podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la redacción de Estudios de Detalle para casos de edificios singulares o para adecuación de las normas particulares previstas en este Plan General, cuando por su complejidad y características especiales, lo requieran.

Artículo 8.2.2.8: Planes especiales (P.E.).

Cuando por la complejidad del área delimitada debido a su topografía, ubicación, condicionantes de contorno u otros motivos no se pueda ordenar directamente por este Plan General, se redactarán Planes Especiales en Suelo Urbano que, sin modificar las determinaciones generales de la Figura de rango superior, podrán trazar el viario, zonificar y dar usos a los terrenos comprendidos en un área de actuación.

Artículo 8.2.2.9: Planes especiales de reforma interior.

Cuando se considere necesario aumentar las superficies de suelo destinadas a viario, plazas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios de interés público y social; y se entiendan comprendidas en el articulado de la LOUA, se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) sin modificar la Figura de Planeamiento, por responder las mismas a los objetivos de «descongestión y dotación de equipamientos comunitarios» que inspiran esta Figura, sin que den lugar a aumento de la edificabilidad de la zona delimitada a tal efecto.

Artículo 8.2.2.10: Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra, cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

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

En todo caso, los Proyectos de Urbanización, constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones previstas en éste Plan General en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y otras análogas.

CONTENIDO

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Memoria constructiva y de cálculo de cada uno de los servicios implantados.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativa de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

Las obras de urbanización a desarrollar en dichos proyectos podrán ser:

A) De la Unidad de Ejecución:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (incluyendo soluciones para la supresión de barreras arquitectónicas).
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Jardinería del sistema de espacios libres.

A estas obras, pueden añadirse las correspondientes a los servicios que se consideren necesarios.

B) De conexión de la Unidad de Ejecución con la red urbana existente:

- Red de telecomunicaciones.
- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad.
- Acreditación de que estos servicios generales del núcleo urbano tienen capacidad suficiente para atender la demanda derivada de los de la Unidad de Ejecución.

FORMULACIÓN Y APROBACIÓN

La redacción de los Proyectos de Urbanización corresponde a la administración, salvo que se ejecute por el sistema de compensación, en cuyo caso correrá a cargo de la Junta de Compensación. Deberán redactarse con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados por la LOUA.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización corresponderá a la Administración Urbanística actuante que hubiese otorgado la aprobación inicial.

El procedimiento para la aprobación se dispondrá, como se establece en el art. 99 de la LOUA, en las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo.

No obstante, en defecto de lo anterior, el procedimiento ordinario para la tramitación es el siguiente:

- Aprobación inicial de la Corporación u Organismo que la acuerde, previo informe de los órganos correspondientes de las administraciones sectoriales cuando fuere preceptivo.
- Publicación del acuerdo aprobatorio en el B.O.P.
- Exposición al público durante el plazo de 20 días.
- Aprobación definitiva por el Órgano que hubiera otorgado la aprobación inicial, siempre que en ese plazo se hubiera producido el trámite de la exposición al público.

CAPÍTULO 3

Urbanización: Condiciones generales

Sección 1. Ejecución de las infraestructuras y servicios

Artículo 8.3.1.1: Objeto.

En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o con el desarrollo de los Planes Parciales,

Especiales o Estudios de Detalle, únicamente cuando se traten de suelos de uso residencial o equipamental. Cuando se trate de suelos de uso industrial (SUB-IT) se prevé desde este PGOU y siguiendo lo estipulado en los arts. 24 y 25 de la LOUA, la redacción y tramitación de unas Ordenanzas Municipales de Urbanización de Carácter Industrial, que tendrán por objeto la regulación y definición de los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y de los servicios de la urbanización y debiendo ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado y electricidad.

Artículo 8.3.1.2: Características de las obras: Criterios y condicionantes.

Las calidades y características establecidas en este Plan General tanto para los materiales a emplear como en las unidades de obra tienen por objetivo el dotar al municipio de unas infraestructuras urbanas adecuadas al uso, destino y durabilidad para las que son ejecutadas. De ahí que tengan carácter de mínimo exigible en cuanto a su calidad, pudiendo por tanto el ayuntamiento modificar al alza las calidades y dimensiones tanto de materiales como del sistema constructivo exigible.

Por tanto, es recomendable solicitar de los Servicios Técnicos Municipales informe sobre las características de los elementos que intervienen en las obras de urbanización previamente en la redacción de los correspondientes proyectos.

Artículo 8.3.1.3: Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, tal como se define en el Capítulo anterior de este Título.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan o Figura a la que ejecuta.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.3.1.4: Sistema viario y espacios libres.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones del presente Plan General.

CAMINOS SENDAS. En la zona calificada como de cuevas del casco urbano y en el trazado de las cuevas dentro del monumento natural, el viario viene grafiado en los planos de alineaciones. Este trazado es orientativo ya que se encuentra en una zona con topografía accidentada y cuyo estado en algunos casos es pésimo, pudiendo ser modificado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Son senderos y sendas de escasa anchura (de uno a dos metros de anchura) que comunican las distintas cuevas existentes con el resto de la red viaria.

Con estas ordenanzas se pretende tener constancia de estos caminos sendas que conforman la red de comunicaciones entre cuevas y establecer las bases para su arreglo. La anchura de estos caminos sendas es pequeña, siendo entre un metro y dos metros en la actualidad.

Debido a la naturaleza del terreno y la dificultad topográfica por donde discurren además de pasar estos caminos por lo alto de otras cuevas, será el ayuntamiento mediante un estudio técnico realizado por sus servicios técnicos, los que determinen las características reales de la situación por donde discurren y las características de éstos y siendo estos los encargados de determinar sobre el terreno las nuevas alineaciones y anchura, así como decidir si el acceso es solo peatonal o rodado.

CALLES. En zonas consolidadas por la edificación, toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 m si es de tráfico rodado, y de 4 m si es exclusivamente peatonal. No obstante, en áreas donde las condiciones de consolidación lo permitan y en los nuevos desarrollos urbanos previstos, el ancho mínimo será de 8 metros.

En caso de tratarse de calles o vías interiores de parcela, de uso privado (caso de actuaciones en conjunto o similar), su anchura mínima deberá ser de 5 m, independientemente que sean de tráfico rodado o peatonal. Deberá cerrarse con cancela o similar en su intersección con calles oficiales.

Se aceptan las vías actuales de fondo de saco. Para realizar nuevas vías en fondo de saco se tendrá que justificar su imposibilidad de no poderla conectar con otro vial público. De estar justificadas técnicamente

no podrán servir a más de 20 viviendas y tendrán una longitud máxima de 100 m. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

En caso de no estar prevista por el Plan General, cada acera será de ancho mayor a 1/8 del ancho total de la vía, con un mínimo de 1,20 m, teniendo en cuenta que en suelo de uso residencial el ancho de la acera será siempre un mínimo de 10 cm mayor que el vuelo máximo admitido para las edificaciones.

Se han previsto los siguientes tipos de viales en el desarrollo y diseño del modelo urbano de este Plan General:

- Camino senda con anchura a determinar por el ayuntamiento según su situación real.
- Calle peatonal o rodada de 4 m de anchura, sin aceras.
- Calle rodada de 6 m de anchura, disponiendo 3,50 m de calzada y 1,25 m para las aceras.
- Calle rodada de 7 m de anchura, disponiendo 2,20 de aparcamiento, 2,40 m de calzada y 1,20 m para las aceras.
- Calle rodada de 8 m de anchura, disponiendo 2,20 de aparcamiento, 3,30 m de calzada y 1,25 m para las aceras.
- Calle rodada de 10 m de anchura, disponiendo aparcamiento de 2,20, de calzada de 3,10 y 1,25 m de aceras.

Estas cinco últimas son consideradas como vías para soportar tráfico ligero siendo su máxima velocidad de 30 km/h.

Deberán cumplir el Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.3.1.5: Barrancos y cauces.

Los barrancos o cauces públicos y acequias incluidos en suelo urbano e incorporados a la propia estructura urbana de los núcleos serán considerados, en cuanto a su anchura, como viales públicos u oficiales a efectos del cálculo y estimación de los aspectos a que se refiere la Sección IV del Capítulo V de las presentes normas particulares.

La separación de las edificaciones a barrancos y cauces será de 5 metros medidos de la forma y con las condiciones establecidas en la Ley de Aguas. Respecto a las acequias, la separación a las mismas será de 1,50 m a ambos lados desde el eje de la misma, siempre que desde cada margen se mantengan la distancia de 1,00 m como mínimo.

Estas condiciones aseguran un ancho total mínimo de 10 metros en barrancos y cauces y de 3 metros en acequias.

Artículo 8.3.1.6: Intersecciones y esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la acera.

Artículo 8.3.1.7: Rampas y trancos.

No se admiten rampas y trancos de acceso que interrumpan el tránsito normal de la calle (calzada o acerado).

Los existentes deberán desaparecer al realizar obras de reparación u obra nueva en los inmuebles en que se ubiquen.

Artículo 8.3.1.8: Aparcamientos.

Se dispondrán en batería a 60° o 90° o en línea, señalizando las marcas viales para el estacionamiento. Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,20 x 4,50 m siendo las de minusválidos de 3,50 x 5,00 m.

En actuaciones de más de 25 viviendas se deberá reservar al menos un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos (con un mínimo de una), de las previstas en viales.

Artículo 8.3.1.9: Zonas ajardinadas.

Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas y mobiliario urbano del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento el que establecerá las condiciones para su recepción.

En general, en estas zonas ajardinadas así como en zonas verdes se plantará arbolado con poca necesidad de agua.

Artículo 8.3.1.10: Pavimentación.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará preferentemente mediante losas de terrazo, hidráulicas o similar. Irán asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, de espesor mínimo de 6 cm y con una pendiente hacia laterales de aproximadamente el 2%. Las calles de hasta 4 m de anchura y las peatonales con pendientes pronunciadas se pavimentarán con hormigón, adoquinado o empedrado sobre firme de hormigón.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará piso de tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano al trazado viario.

Artículo 8.3.1.11: Conducciones y redes subterráneas.

Las conducciones de las infraestructuras de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y/o gas se albergarán preferentemente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodaduras de calzada; pudiéndose ubicar bajo la calzada las de alcantarillado y abastecimiento de agua.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones transversales a las alineaciones de la calle a atravesar. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 75 cm a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del próctor; al igual que en aceras.

Artículo 8.3.1.12: Red de abastecimiento de agua.

Tal y como se especifica en la Orden de 24.9.92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las «instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias», la dotación de agua potable será de 210 l/hab/día para población permanente y de 350 l/hab/día para población estacional debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

Así mismo, en equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día, para parques y jardines 25 m³/ha/día y para bocas de riego e hidrantes lo indicado en el Código Técnico de la Edificación Documento básico Seguridad en caso de Incendio DB SI u otra que la pudiera sustituir. Para finalizar, se recomienda una dotación anual de 4.000 m³/hectárea en los nuevos polígonos industriales.

En las zonas que sean previsible mayores consumos por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución, aportando certificado por empresa homologada del aforo de la captación y de la potabilidad del agua.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación Documento básico Seguridad en caso de Incendio DB SI en los Edificios, u otras de aplicación.

Artículo 8.3.1.13: Cálculo y ejecución de la red de abastecimiento de agua.

El cálculo de la red de abastecimiento se realizará en función de la disposición de los depósitos y dotación necesaria, debiendo disponerse preferentemente en «malla» y conteniendo todos los mecanismos necesarios para su buen funcionamiento. Se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 60 m de altura de columna de agua.
- La velocidad del agua en la red oscilará entre 0,50 y 1,50 m/seg para evitar roturas y sedimentaciones.
- El diámetro mínimo de las tuberías de la red general será de 63 mm siendo las derivaciones individuales a viviendas de 20 mm.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

Artículo 8.3.1.14: Red de alcantarillado.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de alcantarillado tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Se ejecutará mediante sistema unitario o separativo, según los casos.

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 0,4%.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 m.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 250 mm de diámetro pudiendo ser superior en función del cálculo.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro, situados cada 50 metros como mínimo, y en esquinas y encuentros.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,50 m por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Artículo 8.3.1.15: Vertidos.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

Se podrá permitir el vertido de aguas a cauces, con previa depuración y justificación; debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En cualquier caso el vertido a cauces públicos y/o privados deberá estar autorizado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 8.3.1.16: Depuradoras.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, por el carácter extensivo de las edificaciones o por la inexistencia de red general municipal, no sea posible verter a la misma, podrá permitirse la «solución transitoria» de depuradora unifamiliar o plurifamiliar y siempre que no se trate de conjuntos de más de 10 viviendas, previo análisis geológico e hidrogeológico del suelo donde se ubicaría, integrando además el correspondiente mecanismo de prevención ambiental.

Esta solución transitoria se deberá corregir lo antes posible con la ejecución de la correspondiente red general.

Artículo 8.3.1.17: Cálculo y ejecución de la red de alcantarillado.

La red de alcantarillado se calculará en el proyecto de urbanización, adoptándose como caudales de aguas fecales los valores medio y máximo previsto en el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará una intensidad de precipitación obtenida según las fórmulas del instituto climatológico.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por el Ayuntamiento o en su caso por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

Artículo 8.3.1.18: Red de electricidad.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 28 de noviembre de 1968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Artículo 8.3.1.19: Conducciones.

Toda instalación, en urbanizaciones de nueva planta, de red de suministros de energía y de alumbrado se realizará en conducciones subterráneas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el casco urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Artículo 8.3.1.20: Cálculo y ejecución de la red eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación de alumbrado público, según el R.E.B.T.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

Artículo 8.3.1.21: Red de alumbrado público.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias (definidas por el Ayuntamiento). El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:4

en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas, sin perjuicio de lo especificado en el art. anterior.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será libre siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

Artículo 8.3.1.22: Red de telecomunicaciones.

Se ejecutarán las conducciones subterráneas en su totalidad, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas; y tendiendo a la supresión de las redes aéreas en la totalidad de fachadas.

Sólo queda permitida la colocación de cableado a través de las fachadas en el suelo urbano consolidado, viniendo obligados los propietarios a su aceptación.

Para el cálculo, ejecución y recepción de la red y sus elementos se seguirán las prescripciones legalmente establecidas por la empresa suministradora del servicio, así como otras que fuesen de aplicación.

Artículo 8.3.1.23: Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir Deberán cumplir el Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.3.1.24: Residuos sólidos.

Se respetará lo previsto en el Plan Director de Residuos Sólidos de la Provincia de Granada, así como el obligado cumplimiento de las disposiciones pertinentes en materia de R.S.U.

Artículo 8.3.1.25: Garantías.

Para garantizar el cumplimiento de estas y otras obligaciones respecto a la urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe de hasta el 100% del coste de dichas obras.

Sección 2. Conservación de las urbanizaciones

Artículo 8.3.2.1: Conservación por la Administración.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas a este último, según los siguientes supuestos:

A) Sistema de expropiación:

Si las obras son realizadas por contratistas, este estará obligado a su conservación, hasta el momento de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Si las obras son realizadas por concesionarios urbanísticos se habrá de estar a las cláusulas del contrato concesional.

B) Sistema de cooperación:

La conservación corresponderá al Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización.

C) Sistema de compensación:

El contratista, con la recepción, entrega las obras a la Junta de Compensación, la cual deberá formalizar el acta correspondiente de cesión al Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde la recepción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de aceptar la cesión si las obras hubieran sido realizadas con arreglo a los proyectos aprobados. A partir de ésta aceptación de la cesión por la Junta de Compensación, se encargará el Ayuntamiento de la conservación de la urbanización, sin perjuicio de la constitución de entidades para la conservación.

D) Actuaciones aisladas en suelo urbano:

El Ayuntamiento se encargará de la conservación a partir de la recepción de las obras, que nunca será superior a un año.

Artículo 8.3.2.2: Recepción de las obras.

La recepción la realizará el Ayuntamiento, previa comprobación de que las obras se hubieran ejecutado en las debidas condiciones y conforme a los proyectos aprobados.

Así mismo, se establecerá un plazo de garantía de duración a estimar por el Ayuntamiento en función de las características y volumen de las obras.

A partir del mismo y una vez subsanadas por el contratista los posibles defectos detectados en ese plazo, la conservación será por cuenta del Ayuntamiento, salvo en caso de concesiones administrativas, que se habrá de estar a lo que indique el contrato de concesión.

Artículo 8.3.2.3: Conservación por los propietarios.

No obstante lo dispuesto en el artículo de garantías, quedarán sujetos los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución a la obligación de conservar las obras de urbanización cuando tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, conforme dispone el RP. Deberán prever el modo de ejecución de las obras y el modo de la futura conservación de las mismas.

Artículo 8.3.2.4: Entidades urbanísticas colaboradoras.

Como consecuencia de los supuestos anteriormente mencionados, si la conservación de las urbanizaciones estuviese a cargo de los propietarios, será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de las previstas en el articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.3.2.5: Fianzas.

Las fianzas en garantía de las obligaciones de urbanizar a que están sujetos los propietarios serán canceladas desde el momento en que esté obligado el Ayuntamiento a hacerse cargo de la conservación de las obras de urbanización, conforme ha quedado previsto en estas normas particulares.

Artículo 8.3.2.6: Obras de edificación simultáneas.

Se podrán simultanear las obras de urbanización y las de edificación de un área o parcela siempre que, a criterio municipal, estén ejecutadas las primeras al menos en su 30%. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza de hasta el 50% del coste de dichas obras de urbanización.

Si no se produce esa simultaneidad, bastaría con la fianza del 10% del coste de implantación de las obras de urbanización, tal y como se recoge en la LOUA. Dicho coste se calculará en función de precios de mercado actualizados a la fecha de presentación de dicha fianza.

CAPÍTULO 4

Edificación: Terminología

Artículo 8.4.1: Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. ALINEACIONES: es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. ALINEACIONES OFICIALES: son las definidas en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbanística (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: son los límites que el Plan General de Ordenación Urbanística fija entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, (públicos o privados).

- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la «superficie no edificable».

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3. CALLE OFICIAL: aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4. RETRANQUEO: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

5. RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de este Plan General, en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.

- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6. ESPACIOS PARCELADOS: según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

- Parcela neta : Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

- Parcela mínima: es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.

- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

7. ALTURAS: se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 10 m.

- Altura Libre de Pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- Altura Planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.

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

8. PLANTA BAJA: es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

PLANTA PRIMERA: Es la planta superior del edificio cuyo piso se encuentra sobre la planta baja. Está comprendida entre la cubierta del edificio y la planta baja.

9. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: según estas consideraciones:

- Sótano: Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.

- Semisótano: Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,10 m esta medida no se sobrepasará en ningún punto sobre el nivel del suelo exterior.

10. APROVECHAMIENTOS: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.

- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.

- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

- En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

- Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3 m^3/m^2$ a $1 m^2/m^2$ en edificios no industriales y $5 m^3/m^2$ a $1 m^2/m^2$ en edificios industriales. Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

11. PATIOS: se denominan también «sne» (superficie no edificable).

- Patio de luces: es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m de lado o que se inscriba un círculo con diámetro de 3 metros. Las luces directas serán igual o superior a 3 metros. La superficie mínima será de $9 m^2$.

- Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle. Sus dimensiones mínimas será de 3 por 3 metros y una superficie mínima de 9 m².

- Patio de manzana: son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad. Este patio mancomunado puede utilizarse como acceso peatonal o rodado a las viviendas, estando conectado o no a vial público. Se puede utilizar también como patio o zona libre.

- Patio inglés: es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se sitúa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.

- Fachada: masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

12. SOLAR: Es el suelo que se sitúa dentro del perímetro del suelo urbano delimitado por éste Plan General y que debe de contar con los requisitos que establece el art. 148.4 de la LOUA que establece que tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

e. Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

f. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

g. Evacuación de aguas residuales a la red pública.

h. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

- Superficie edificable (se): Es aquella zona o superficie que puede contener edificación.

- Superficie no edificable (sne): Es aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento paseos, aparcamientos, patios, etc., permitiéndose edificar de forma subterránea siempre que no se perciba.

13. USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las normas particulares de este Plan General.

14. TIPOLOGÍAS: Según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este Plan General (Caso común de edificios en manzana).

- Edificación retranqueada: es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este Plan General. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida. (Caso común de viviendas unifamiliares adosadas).

- Edificación exenta: es la edificación retranqueada de todas las alineaciones. (Caso común de chalets o bloques aislados).

15. MEDIANERÍA: Es el elemento separador de dos solares o parcelas. Cada parcela deberá de realizar su pared correspondiente. Se realizará con materiales opacos hasta una altura máxima de 2 metros pudiéndose suplementar mediante reja un metro más. Se realizará de ladrillos o bloques y estará enlucida o pintada en blanco.

CAPÍTULO 5

Edificación: Condiciones generales

Sección 1. Solares edificables

Artículo 8.5.1.1: Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.5.1.2: A los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

A) Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras si existiese en la calle.

B) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este Plan General, así como el cumplimiento de las normas particulares establecidas en el mismo.

Sección 2. Altura de las edificaciones

Artículo 8.5.2.1: Semisótano.

Los semisótanos que sobresalgan una altura superior a 1,10 m, medido a la parte superior del forjado y no sobrepasará en ningún punto sobre el nivel del suelo exterior.

Artículo 8.5.2.2: Altura total de pisos.

La altura total de pisos queda fijada en un mínimo de 2,80 m y un máximo de 3,30 m para la planta primera y edificación permitidas por lo alto de la altura máxima permitida. Para la planta baja se establece un mínimo de 2,80 m y un máximo de 4,50 m para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

Artículo 8.5.2.3: Altura libre.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 m y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre, siempre que queden justificados (casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios fundamentalmente y que no superen el 25% de la superficie útil desarrollada).

Artículo 8.5.2.4: Entreplantas.

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. anterior, computará como una planta.

Artículo 8.5.2.5: Altura de la edificación.

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Artículo 8.5.2.6: Altura máxima.

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura máxima se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la altura de la edificación.

Como norma general la altura máxima permitida será de dos plantas o 7,90 m.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 8.5.2.7: Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%), y cuya línea de cumbre no podrá superar en ningún caso en más de tres (3) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros si son opacos, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afeción, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima

permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU. Estas construcciones se podrán completar con algún espacio habitable. La superficie máxima total será en cualquier caso inferior a 40 m², incluyendo el espacio habitable y los núcleos de comunicación. Estas construcciones cuando se destinen a uso habitable consumen edificabilidad. Se construirán bajo un ángulo de 45 grados realizados desde el borde exterior del alero y se retranquearan del borde exterior del alero una distancia mínima de 3 metros.

Artículo 8.5.2.8: Medición de la altura.

A) Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento diez (110) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento diez (110) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.

b) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento diez (110) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

c) En el caso que la parcela forme chaflán y calles con distinto desnivel. La edificación deberá cumplir el número de alturas en las dos fachadas calculando el punto de inflexión de medida de número de plantas en la mitad de la parcela entre las dos fachadas o utilizando la bisectriz del Angulo que forma el chaflán.

1.2. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

Si la diferencia de cota entre las dos calle paralelas fuese susceptible de absorber una planta se podrá realizar en la mitad de la distancia entre ambas calles o fachadas de la futura vivienda un escalonamiento como punto de inflexión para que por ambas calles se tenga el mismo número de plantas.

1.3. Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se registrará por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores.

B) Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU.

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento diez (110) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

Artículo 8.5.2.9: Casos especiales.

En caso de que por las características del solar (rasantes fundamentalmente) no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en los artículos anteriores, se podrán alterar sensiblemente, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, que permita valorar la alternativa propuesta en sí y respecto a las edificaciones del entorno.

Sección 3: Aprovechamientos

Artículo 8.5.3.1: Superficie ocupada. Medición.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos.

Aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el «sótano» y «semisótano» que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante considerando la rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

Artículo 8.5.3.2: Edificabilidad. Medición.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50% y los cerrados al 100%.

Se computaran al 50% las terrazas cubiertas, independientemente del número de lados cerrados que la circunden.

Los espacios de altura libre inferior a 1,50 m no computarán a efectos de edificabilidad.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores, computará edificabilidad al 100% aún en el caso de ventilar y/o dar luces por medio de patio inglés.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

Artículo 8.5.3.4: Cómputo del aprovechamiento.

Puesto que el presente PGOU contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución se podrá construir la edificabilidad existente siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación como alturas, ocupación, retranqueos, entrantes y salientes, patios, etc.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de ordenación de este PGOU no se pueda consumir completamente la edificabilidad propuesta para cada parcela, esta no será objeto de ningún tipo de transferencia.

Sección 4. Entrantes, salientes y patios

Artículo 8.5.4.1: Salientes.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en este PGOU más que con los vuelos que se fijen en las mismas; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de una «actuación en conjunto», definida en este PGOU.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como «la calle más ancha que llegue a ella» en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará el «menor ancho» para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de las líneas de medianerías laterales, sin perjuicio de cumplir lo especificado en la CTE BS o cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

Artículo 8.5.4.2: Vuelos.

No se admitirán vuelos cerrados.

Se admitirán vuelos abiertos (balcones y cierres no continuos) en calles de anchura igual o superior a 5 m. El ancho de la plataforma desde la fachada será como máximo del 8% del de la calle donde se ubique, con un máximo de 0,60 m; y el canto máximo de 20 cm.

La altura libre desde la cara superior hasta la calzada será como mínimo de 3 m.

No se admitirán balcones corridos en la composición de la fachada. Solo se permitirán balcones individuales para cada hueco de fachada.

Los vuelos del alero de la cubierta menores de 60 cm no se considerarán como tales; los mayores de 60 cm sí y se les aplicará la normativa correspondiente.

Artículo 8.5.4.3: Sobrantes de vial.

Se denomina así al suelo de propiedad municipal o de particulares que resulta de las correcciones de alineaciones y, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de la corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante de vial correspondiente, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que no interese, por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público en cuyo caso tendría prioridad el Ayuntamiento para su adquisición.

- Se considera no computable a efectos de edificabilidad de la parcela a la cual se agrega, si esta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos y podrá ocuparse por la edificación siempre que las normas particulares de carácter especial (alineaciones fundamentalmente) así lo permitan.

- En cualquier caso se podrán edificar según las condiciones del «suelo no edificable», definidas en estas normas particulares.

Artículo 8.5.4.4: Alineaciones.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación con título «Ordenación Física, Alineaciones y Rasantes». A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán «edificaciones alineadas» y en el segundo «edificaciones retranqueadas», siendo «exentas o aisladas» en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero. No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras señale la «línea» y la «rasante» de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dichos planos de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 8.5.4.5: Retranqueos a alineaciones.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la Sección VI de este Título.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 8.5.4.6: Ensanchamiento de calles.

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma. (Dicho eje se entenderá como el existente en el momento de la Aprobación Definitiva de este PGOU.)

Para ello tendrá que definir una Área de Actuación del tipo «Actuación Aislada» y gestionarla y ejecutarla según se define en este PGOU así como en la Ley del Suelo y Reglamentos, sea por acuerdos compensatorios o mediante expropiaciones. En cualquier caso, se actuará en la parcela por «Acumulación de volumen».

Artículo 8.5.4.7: Reajuste de alineaciones.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción.

En la zona de cueva en los caminos sendas el ayuntamiento determinara la anchura y las alineaciones sobre la realidad existente tal como se establece en el capítulo de urbanización de este PGOU.

Artículo 8.5.4.8: Inexistencia de alineaciones.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de este PGOU el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales..., o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta Sección IV.

Artículo 8.5.4.9: Retranqueos y separación a linderos.

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abren y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación al lindero se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 50 cm de vuelo.

Artículo 8.5.4.10: Patios cerrados.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura «H» del mismo (H se contabiliza desde el piso del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 * H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros.

Artículo 8.5.4.11: Patios abiertos.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, (como calle en una actuación de conjunto para acceso a las viviendas) y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

Artículo 8.5.4.12: Patios de manzana.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 4 m de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo. Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0,75 m como máximo, si el diámetro referido anteriormente supera los 4 m.

Artículo 8.5.4.13: Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

Artículo 8.5.4.14: Apoyos.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

Sección 5. Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios

Artículo 8.5.5.1: En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 20 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 8.5.5.2: La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del parámetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

Sección 6. Cerramientos, cercas y pérgolas

Artículo 8.5.6.1: Cercas en general.

Las cercas que delimitan las parcelas entre estas y/o entre las calles, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Así mismo, la «rasante terminada» de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,50 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc.

Artículo 8.5.6.2: Cercas urbanas.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en este PGOU de este capítulo se realizará una cerca sobre la alineación con una altura máxima de 2 metros si es opaca y un metro más si es con rejera. Como mínimo esta cerca tendrá su parte opaca con una altura de 1 m. Se revestirá de enfoscado pintado en blanco o de piedra o una mezcla de piedra y enfoscado.

Se realizará mediante fábrica bien de ladrillo o de bloques enfoscada y pintada en blanco o en calada.

Artículo 8.5.6.3: Vallado de solares.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. Serán de obra, ladrillo, bloques, etc., revestidos mediante enfoscado u otro revestimiento similar y pintado en blanco. Se puede dejar aperturas para acceso peatonal y de vehículos.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

Artículo 8.5.6.4: Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada esta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

Artículo 8.5.6.5: Pérgolas.

Se admitirán pérgolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Esta pérgolas si pueden apreciarse en la fachada debiendo de estar compuesta en el proyecto para la fachada.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 8 metros lineales por cada lado.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, si pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable.

Artículo 8.5.6.6: Medianerías.

Las edificaciones que presente medianerías vistas obligatoriamente deberán revestirse mediante mortero de color blanco como la vivienda.

Sección 7. Condiciones estéticas**Artículo 8.5.7.1: Generales.**

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del arquitecto proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc.

En cuanto a los edificios de equipamientos, se deja total libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

Artículo 8.5.7.2: Fachadas.

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con

encalados, pinturas o materiales de color blanco. Se admite sin embargo la combinación de paredes pintadas en blanco con acabados o adornos en piedra de la zona o ladrillo.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas y zócalos.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural y mortero liso a la tirolesa plana pintada de color gris oscuro. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será también de color blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar «acabadas» y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc., de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc.), suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada.

Artículo 8.5.7.3: Cubiertas.

La cubierta se diseñará en función de lo existente. De esta forma en este núcleo, la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 45% de su superficie, acabándose en teja curva roja, árabe o mixta.

Los paños no podrán tener mas de un 45% de pendiente

Las terrazas planas en la zona de cubierta no podrán salir a fachada. Se retranquearan de la fachada una distancia de 1.20 metros que lrán realizadas con teja curva roja.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en polígonos industriales.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados en forma que queden integrados en la edificación.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Artículo 8.5.7.4: Paisaje.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves de los núcleos, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, si el ayuntamiento lo considera oportuno mediante acuerdo de pleno, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0,70 m de anchura por cada 4 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados...), de modo que evite impactos visuales negativos.

Sección 8. Condiciones geotécnicas

Artículo 8.5.8.1: En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

Sección 9. Protección de cauces y barrancos

Artículo 8.5.9.1: Como ya se explicitó en los Títulos III y IV de la Normativa Urbanística, en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el otorgamiento de cualquier licencia que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de policía de cauces, estará vinculada al informe previo de la Comisaría de Aguas de dicha Confederación Hidrográfica.

Por otra parte, será de dominio público la franja de anchura 5 m desde la línea de aguas altas (o de máxima avenida, a deducir según el deslinde de cada cauce concreto) y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

Sección 10. Carreteras

Artículo 8.5.10.1: Tal y como se especifica en el Título III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurren en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el t.m., la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Alineaciones y Rasantes a E:1/2.000.

Sección 11. Edificios fuera de ordenación

Artículo 8.5.11.1: De manera general en los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas y forjados.

En nuestro caso, según la ordenación que se ha propuesto en este PGOU no hay ningún inmueble fuera de ordenación.

Sección 12. Proyectos

Artículo 8.5.12.1: Justificación de las Normas Particulares.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de estas Normas Urbanísticas y Normas particulares, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este Capítulo V, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc.), tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

Artículo 8.5.12.2: Casos especiales.

Cuando por las características y condiciones del terreno a edificar o de los edificios colindantes no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en este Capítulo V, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

CAPÍTULO 6

Edificación: Usos

Artículo 8.6.1: Objeto.

Este capítulo tiene por objeto establecer la regulación de los distintos usos contemplados por este PGOU en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como indicar los criterios de compatibilidad.

Artículo 8.6.2: Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos, que llamaremos globales:

- I) Uso «residencial».
- II) Uso «equipamientos».
- III) Uso «industrial».

Artículo 8.6.3: Uso Residencial.

Se divide en dos categorías:

- 1.ª categoría primera (vivienda unifamiliar).

2.ª categoría segunda (vivienda plurifamiliar).

Artículo 8.6.4: Uso equipamientos.

En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al público en general, sean de propietarios particulares o de la administración.

Se dividen en las siguientes clases y subclases (estas de forma orientativa, pudiendo añadirse cualquiera otros análogos a los aquí especificados):

Residenciales (RS).

- Hoteles, Moteles, Pensiones (RS1).
- Residencias Comunitarias (RS2).

Comerciales (CM).

- Mataderos. (CM1).
- Grandes almacenes, Hipermercados, Edificios Comerciales y de Oficinas (CM2).
- Mercados, Supermercados (CM3).
- Garajes (CM4).
- Comercios de uso diario, Oficinas y Despachos (CM5).

Institucional (IS)

- Centro administrativo (IS1)
- Local de servicios institucionales (IS2)

Culturales (CU).

- Palacios de Congresos (CU1).
- Auditorios (CU2)
- Museos, salas de exposición, bibliotecas (CU3).
- Local de actividades socio-culturales (CU4)

Religiosas (RL).

- Templos Parroquiales (RL1).
- Iglesias, conventos (RL2).
- Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3).

Asistenciales (AS).

- Hospitales, Ambulatorios (AS1).
- Consultorios (AS2).
- Clínicas (AS3).
- Residencias para mayores o similares (AS4)

Docentes (DC).

- Centros de enseñanza superior (DC1).
- Centros de enseñanza media (DC2).
- Escuelas y colegios públicos (DC3).
- Guarderías (DC4).
- Academias (DC5).

Recreativos (RC).

- Estadios (RC1).
- Plaza de Toros, Doma animales, Hípica (RC2).
- Salas de Espectáculos, de juegos, Cines (RC3).
- Discotecas (RC4)
- Bares, restaurantes (RC5).
- Pubs (RC6)

Deportivos (DP).

- Aeródromos y Helipuertos (DP1).
- Centros Polideportivos (DP2).
- Instalaciones deportivas descubiertas (DP3).

Espacios Libres (EL).

- Jardines y plazas (EL1).
- Áreas de juego (EL2).
- Itinerarios y Áreas Peatonales (EL3).

Comunicaciones y Transportes (CT).

- Instalación Terminal (CT1).
- Local de Servicios (CT2).

Infraestructuras (IN).

- Instalación General (IN1).
- Local de Servicios (IN2).

La descripción y características de estos «usos de equipamientos y servicios» están definidos en los Capítulos X y XI, del presente Título.

Artículo 8.6.5: Industrial.

Dentro de la ordenación del municipio no se establece ningún suelo con uso global industrial. Si aparece como usos compatibles.

En este artículo se define y se establece las categorías de este uso compatible industrial.

Se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general, de todas las instalaciones actividades o actuaciones comprendidas en los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental, en aras a la necesaria «prevención ambiental». Ello se llevará a cabo a partir de la propia Ley y de sus Reglamentos de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, dependiendo del encuadre en los Anexos primero, segundo o tercero, respectivamente, de la actuación a implantar.

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental, se deberá respetar lo estipulado en los Reglamentos de la Calidad del Aire y de Residuos Sólidos.

A todos los efectos y, especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se considerará de obligado cumplimiento lo establecido en los Anexos de la referida Ley de Protección Ambiental y sus reglamentos.

Las actividades mencionadas se clasifican en cuatro categorías:

- Categoría primera (actividades sin molestia para la vivienda).
- Categoría segunda (actividades molestas compatibles con la vivienda).
- Categoría tercera (actividades molestas incompatibles con la vivienda).
- Categoría cuarta (actividades nocivas, insalubres o peligrosas, incompatibles con núcleos residenciales, y que se deberán localizar a cierta distancia de cualquier núcleo existente, en función de la Evaluación de Impacto Ambiental que se redacte.

PRIMERA CATEGORÍA: ACTIVIDADES SIN MOLESTIA PARA LA VIVIENDA

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, Calificación Ambiental.

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas.
- Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos.
- Estaciones de autobuses.
- Café-bares y restaurantes.
- Pubs.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Salones recreativos y bingos.
- Cines y teatros.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.
- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderas y obradores de confitería.
- Supermercados y autoservicios.
- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías.
- Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.

- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera.
- Almacenes y venta de muebles.
- Y otras asimilables a alguna de las anteriores.

SEGUNDA CATEGORÍA: ACTIVIDADES MOLESTAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

A) Necesitan para su implantación Calificación Ambiental:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- Bares y pabs.
- Y otras asimilables a las anteriores.

B) Necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

TERCERA CATEGORÍA: ACTIVIDADES MOLESTAS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios residenciales, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las actividades que puedan resultar nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental.

A) Necesitan para su implantación Calificación Ambiental:

- Doma de animales y picaderos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desgüace y almacenamiento de chatarra.

B) Necesitan para su implantación Informe Ambiental:

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias (según Anexo 2.º Ley 7/94).
- Coquerías.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios.

CUARTA CATEGORÍA: ACTIVIDADES FABRILES, CON CARÁCTER NOCIVO, INSALUBRE Y/O PELIGROSO, INCOMPATIBLES CON LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrían resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, Evaluación de Impacto Ambiental, debiendo establecerse en dicha evaluación la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

A) Necesitan para su implantación Calificación Ambiental:

- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

B) Necesitan para su implantación Informe Ambiental:

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícola.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.

C) Necesitan para su implantación Evaluación de Impacto Ambiental:

- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

OTRAS ACTIVIDADES

Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguno de los cuatro artículos anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitarán, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:

- Justificar el cumplimiento de la SI.
- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en los Trabajos.
- Cualquier otra normativa de posterior aparición a este PGOU y que se entienda de aplicación.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USOS

CATEGORÍA	ZONIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	USO EQUIP./SERVIC.
SUELO URBANO	RESIDENCIAL: - MANZANA CERRADA. - EN CUEVAS - UNIFAMILIAR ADOSADA. - UNIFAMILIAR AISLADA.	1. ^a	1. ^a - 2. ^a	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC6 DP2 y DP3 EL CT IN
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL: - MANZANA CERRADA. - EN CUEVAS - UNIFAMILIAR ADOSADA. - UNIFAMILIAR AISLADA.	1. ^a	1. ^a - 2. ^a	RS CM2 a CM5 IS CU RL AS DC RC3 a RC6 DP2 y DP3 EL CT IN
EQUIPAMIENTO				RS CM IS CU RL AS DC RC DP EL CT IN

La zonificación determinada en cada parcela indica un uso genérico para la misma (residencial), que tendrá que darse en al menos el 60% de la superficie construida a colmatar en ella, constituyendo de esta forma el uso global principal o característico.

En el caso de zonificación como equipamiento/servicios, el uso característico será del 100%.

CAPÍTULO 7

Edificación. Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño

Sección 1. De las viviendas

Artículo 8.7.1.1: Vivienda exterior.

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada «vivienda exterior». Para ello, todas las estancias vivideras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior (exceptuando las casas cuevas), bien a calle o patio capaz de inscribir un círculo de diámetro 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 3 m.

Artículo 8.7.1.2: Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que ha continuación se detallan:

- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, un cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

- Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

- Opcionalmente, en edificaciones cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, su ventilación deberá cumplir lo estipulado en el CTE

- Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m como mínimo.

- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama 6 m² de superficie.
- Dormitorio de matrimonio o de 2 camas 8 m² de superficie.
- Cuarto de estar de 12 m².
- Cocina de 5,00 m².
- Aseo de 1,5 m². (Inodoro y lavabo)
- Cuarto de baño de 3,5 m² (inodoro, lavabo, plato de ducha o bañera)
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 14 m².
- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a 1 m.
- La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2,50 m en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m en las casas ubicadas en los núcleos rurales.

- Los elementos mínimos que deberá de tener instalado un cuarto de baño son un inodoro, plato de ducha o bañera y lavabo, siendo opcional el bidet.

- Los elementos mínimos que deberá de tener instalado un aseo son un inodoro y un lavabo.

- Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

- Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle, de manera parcial, en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de soluciones adecuadas.
- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.
- Las distintas condiciones técnicas de CTE.

- Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m en viviendas unifamiliares. En edificios de viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m, debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3 x 3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1,00 m de diámetro. No se admitirán mesetas compartidas y deberán cumplir el CTE DB de utilización o normas posteriores en lo que les sea de aplicación.

- Las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas al exterior del inmueble. Será obligatorio el acometer a la red general de alcantarillado las aguas negras de las viviendas.

- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en el punto anterior, se atenderá a lo dispuesto en la Sección V de este Capítulo VII.

- En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo entrada independiente.

- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según CTE.

Artículo 8.7.1.3: Otras condiciones.

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

- Abastecimiento de agua y saneamiento: Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 ó 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.
- Suministro de energía eléctrica: Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.
- Protección contra la humedad: En toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm de espesor como mínimo.
- Aislamiento térmico: Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.
- Aislamiento acústico: Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.
- En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por la NBE-CA-88.
- Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el interior del edificio.
- Protección contra el fuego: Toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en el CTE DB de seguridad.
- Accesibilidad: Así mismo, se deberá cumplir el Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.7.1.4: Ascensores.

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 10,00 m o tres plantas, será obligatoria la instalación de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

Sección 2. De las actividades y actuaciones que requieran protección ambiental

Artículo 8.7.2.1: Generalidades.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente por los Anexos de la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental).

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en los tres Anexos referidos:

- Para el Anexo Primero: actuaciones que requieren Evaluación de Impacto Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto 292/1995, de la Consejería de Medio Ambiente).
- Para el Anexo Segundo: actuaciones que requieren Informe Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto 1923/1996, de la Consejería de Medio Ambiente).
- Para el Anexo Tercero: actuaciones que requieren Calificación Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto 297/1997, de la Consejería de Medio Ambiente).

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental se respetarán las regulaciones de los Reglamentos de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de la Consejería de Medio Ambiente), y de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza (Decreto 283/1995, de la Consejería de Medio Ambiente), así como de la Orden en Materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza (Decreto 283/1995, de la Consejería de Medio Ambiente).

Sección 3. De los edificios públicos

Artículo 8.7.3.1: En este tipo de edificios, independientemente de la normativa a aplicar por aplicación de estas normas particulares, se deberá tener en cuenta las normativas específicas que las regulen en función de su uso, actividades, características, etc.

Sección 4: De los garajes

Artículo 8.7.4.1: Dotación.

La dotación de plazas de aparcamientos dependerá del uso del edificio principal al cual se quiera dotar. De este modo se establece:

- Para edificios de viviendas: 1 plaza por vivienda o 100 m² de superficie edificada.
- para viviendas unifamiliares: 1 plaza por vivienda o 100 m² de superficie edificada. En caso de viviendas aisladas, la dotación será de 1 plaza por vivienda o 100 m² de superficie edificada.
- Para edificios industriales: 1 plaza cada 100 m² de superficie edificada.
- Para edificios equipamientos o de servicios: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

Artículo 8.7.4.2: Salvedad de dotación.

No será necesario realizar plaza de garaje en los siguientes casos:

- En edificios plurifamiliares enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.
- En viviendas cuya parcela sea igual o inferior a 100 m².
- En viviendas cuya calle o vial sea inaccesible por un vehículo.
- En la zona de cuevas si el vial de acceso cae encima de la cueva de abajo o existe algún tipo de peligro.
- Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el artículo anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

Artículo 8.7.4.3: Dimensiones de garajes múltiples.

Para garajes públicos, viviendas plurifamiliares con garajes comunes o viviendas con varios aparcamientos públicos, Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x 3,50 m. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figura en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho mínimo 4,00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

Para la vivienda unifamiliar dispondrá como mínimo de una plaza de garaje con dimensiones mínimas de 2,20 x 3,30 m con una superficie útil mínima de 7,30 m².

Se tendrá en cuenta y se cumplirá lo establecido en el CTE DB SU y SI de utilización para los garajes.

Artículo 8.7.4.4: Accesos y rampas.

Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m con el sobreecho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m medido también en el eje.

Los garajes de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio mínimo de acceso de 3 m de ancho y 4 m de fondo mínimo, con piso «prácticamente horizontal» (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Todo esto según CTE DB SU y SI.

Artículo 8.7.4.5: Comunicaciones.

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en el CTE DB SI o normas posteriores respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

Artículo 8.7.4.6: Ventilación.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

Artículo 8.7.4.7: Viviendas unifamiliares.

Los garajes de las viviendas unifamiliares tendrán una superficie mínima de 7,30 m² útiles.

Se admiten rampas a partir de 2,20 m de anchura, con pendientes de hasta el 25% (siempre que se cumpla con lo establecido en el CTE) y sin necesidad de disponer del espacio de acceso «prácticamente horizontal» definido anteriormente.

En cuanto a ventilación, protecciones contra incendios, etc., se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cada caso.

CAPÍTULO 8

Edificación: Condiciones particulares de uso residencial

Artículo 8.8.1: Definiciones.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría Primera: Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación, Actuación en conjunto) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer «exentas o aisladas» o en «agrupación», entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

Categoría Segunda: Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

Artículo 8.8.2: Usos compatibles.

Según se define en el cuadro del Capítulo VI de este Título.

Artículo 8.8.3: Calificación.

Se han definido estas normas particulares residenciales para el suelo urbano:

- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.
- RESIDENCIAL EN CUEVAS.
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 8.8.4: Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por el PGOU y representado en el plano de «Clasificación y Calificación de suelo» a escala 1:2.000.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

Artículo 8.8.5: Aumento de edificabilidad.

Así mismo, cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente PGOU, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda, se admitirá un aumento de la ocupación propuesta, hasta conseguir al menos 100 m² construidos, siempre que se respeten las demás condiciones de patios, retranqueos y número de alturas permitidas.

Artículo 8.8.6: Uso característico.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60% del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar).

Artículo 8.8.7: Cambio de uso.

Para implantaciones de otros usos que no mantengan este porcentaje del uso característico residencial, previo al proyecto de edificación se tendrá que tramitar un Estudio de Viabilidad de Cambio de Uso, que una vez aprobado, posibilitará la implantación de cualquier otro uso, siempre que sea compatible (según el cuadro de compatibilidades de usos, del Cap. VI de este Título) con el residencial de cada zona.

Para el cambio de uso de una parcela se justificará que en la manzana se sigue manteniendo dicho uso característico. Para el cambio de uso de una manzana se justificará que es en la «zona» completa donde se mantiene. Por «zona» se entiende un área con igual calificación urbanística, en este caso todo el núcleo urbano.

La tramitación será idéntica al Estudio de Detalle.

Artículo 8.8.8: Alineaciones y rasantes.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en los planos de «Ordenación Física. Alineaciones», a escala 1:2.000.

Artículo 8.8.9: Fraccionamiento de las edificaciones.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 60 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 3 metros.

Artículo 8.8.10: Actuaciones en conjunto.

Se permite realizar un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El número máximo de viviendas no se podrá aumentar.

b) El área libre de edificación deberá quedar vinculada como calles de acceso, ajardinamiento de mayor o menor privacidad o zona deportiva común de todas las edificaciones siendo las posibles calles existentes de carácter «privado». Dicha área libre deberá constituirse en un mismo espacio en al menos el 5% de la superficie de la parcela total.

c) Sobre dicha área libre de edificación no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos permitidos para las «zonas verdes» de estas normas particulares.

Para la ordenación de este tipo de actuaciones en conjunto se incluirá al menos un Estudio de Detalle que defina el carácter de los espacios diseñados y ordenará los volúmenes.

Artículo 8.8.11: Edificaciones por fases.

En caso de pretender la edificación por fases de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

Artículo 8.8.12: Implantación de usos de equipamiento comunitario.

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en Suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justificare.

Artículo 8.8.13: Fichas-Normas particulares. Residenciales.

Como se especificó en los artículos anteriores se han definido una serie de calificaciones que pasamos a describir en estas normas particulares.

Artículo 8.8.14: Condiciones particulares de la calificación residencial en manzana cerrada.

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES PARA LA MISMA

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial en Manzana Cerrada en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar o plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.

- Dimensión mínima de frente de fachada de parcela: quinientos (500) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones: Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

En estas parcelas calificadas como manzana cerrada se pueden realizar actuaciones en conjunto como se establece en este PGOU.

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO. RETRANQUEOS

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

No se admiten retranqueos significativos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público si bien se admiten pequeños retranqueos por la composición de fachada.

Si se admiten retranqueos a los linderos laterales y traseros, siempre que estos sean mayores de 3 metros y solo en el interior de la parcela.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja siempre que se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad. En el caso de destinarse a locales comerciales o garajes, la planta baja se podrá ocupar en un 100%.

Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a intervenir.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

En proyectos unitarios de viviendas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento diez (110) centímetros respecto de la cota de referencia y todo su perímetro.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será de 2 (bajo + una).

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se atenderá a lo señalado en el artículo de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la presente normativa.

La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los cuarenta (40) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en la presente normativa.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Se retranqueará 3 metros de la línea de fachada y estará por debajo de una línea de 45 grados respecto de la línea exterior de alero de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La resultante de las demás condiciones de ordenación.

En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

PATIOS

Se regirá por lo estipulado en el articulado de los patios.

Se permiten los patios de manzana para actuaciones de conjunto, con las condiciones expresadas para los mismos en su articulado.

En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

GARAJE

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Se cumplirá lo estipulado en las condiciones estéticas que propone este PGOU referente a los condicionantes estéticos de las edificaciones.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias

CONDICIONES DE INTERVENCIONES DE CARÁCTER SINGULAR

Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente.

Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda unifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los usos establecidos en el capítulo VI usos de la edificación.

Artículo 8.8.15: Condiciones particulares de la calificación residencial en cueva.

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES PARA LA MISMA

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial en cueva en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones en cueva excavada en el terreno. También se trata de manzanas con edificaciones con cueva y parte exterior de vivienda.

Se consideran zonas de cuevas las áreas que mantienen el modelo de asentamiento específico del hábitat de cuevas caracterizada por la agrupación de cuevas-vivienda, excavadas sobre el terreno arcilloso y de compleja topografía propio de la zona, respetando básicamente las condiciones del mismo y contando con accesos y espacios libres comunes o no, donde se producen ocupaciones de suelo por usos complementarios tales como placetas, corrales, huertos e incluso dependencias edificadas asociadas a la vivienda-cueva (generalmente cocinas y aseos), todo ello adaptado al soporte original y conservando en gran medida la configuración espacial de los cerros que las acoge.

El hábitat de cuevas representa un hecho singularmente diferenciador tanto por ser la expresión de un modelo de adaptación al medio en el marco del conjunto de situaciones sociales que históricamente se producen, como por su entidad y vigencia.

Aunque en muchas zonas resulta ya difícil establecer la frontera entre las zonas de cuevas y la ciudad convencional, el PGOU ha diferenciado ambas áreas con objeto de su mejor tratamiento.

Las zonas de cuevas se disponen en un ámbito que se implanta en los cerros, siendo la consecuencia de la precaria utilización inicial de un territorio de complejas condiciones topográficas a las que se va adaptando de forma espontánea el modelo de ocupación, consolidándose a lo largo del tiempo.

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO

El modelo de asentamiento de la zona de cuevas es uno de los más relevantes valores patrimoniales e históricos del núcleo urbano, cuya protección se considera objetivo fundamental del Plan.

En base a ello, se desarrolla esta normativa basada en la exigencia de que las intervenciones de cualquier tipo en estas zonas respeten la estructura urbana entendida como el resultado del modelo de ocupación, tipologías y régimen de usos existentes.

Dentro de esta calificación de residencial en cueva se realiza una subdivisión dependiendo si la vivienda es solo una cueva o si existe una vivienda exterior unida a la cueva, de esta manera aparece esta subdivisión:

1. Hábitat de cuevas. Solo con la existencia de cueva.
2. Transición casa Cueva. Cuando existe vivienda asociada a la cueva.

La diferenciación entre un caso y otro no se ha plasmado en los planos ya que por su escala puede llevar a error por lo que se determinara en función de la realidad existente sobre el terreno en la visita de comprobación.

1. HÁBITAT DE CUEVAS.

Corresponde con las zonas o áreas de cuevas identificadas en los planos de ordenación que mantienen básicamente la estructura y organización espacial del soporte, caracterizándose en consecuencia por una implantación respetuosa con la topografía, un sistema de accesos ramificado y un juego variable de placetas o espacios libres delanteros producidos por el corte del terreno para conformar las fachadas de las cuevas y una peculiar imagen dominada por los espacios superiores de los cerros donde de forma arbitraria aparecen las típicas chimeneas.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Estas bolsas que se mantienen, aun siendo de limitada entidad, resultan de especial interés para el conjunto por conformar un modelo global de ciudad singular donde convive una gran acumulación de valores patrimoniales con el hábitat de cuevas resultado de una manera espontánea de adaptarse al medio.

Tratando por tanto de mantenerlas se regulan las intervenciones posibles en estas zonas mediante su ajuste a las siguientes condiciones:

Podrán autorizarse intervenciones que, respetando la estructura espacial del hábitat, resulten complementarias o necesarias para el mantenimiento del uso residencial dominante, de acuerdo con el conjunto de criterios que se desprende de las presentes normas.

Solo se permitirán la reforma o rehabilitación de las cuevas existentes según el inventario y catalogo de cuevas que se incorpora en este PGOU, no pudiéndose ampliar las dimensiones de las cuevas existentes. Si existiese alguna cueva que por error no se hubiera grafiado en el inventario o catalogo de cuevas y que se pruebe su existencia no habrá ningún problema en actuar sobre ella y se deberá de incorporar al inventario o catalogo.

No se permitirá nuevas cuevas para uso residencial.

Si se permitirá nuevas cuevas para uso turístico.

Salvo en las situaciones reguladas en esta norma las nuevas edificaciones o cercas no podrán ocupar áreas que afecten a las cuevas existentes ni a los recintos a ellas vinculados, entendiéndose por tales, sus accesos, placetas, cerros o espacios bajo los que se desarrollan aquellas.

La edificación en estas zonas tendrá una altura máxima de una planta (3,20 m), no pudiendo ocupar más del 25 % de los espacios de placeta anexos a la cueva, con un límite máximo de 50 m², debiendo destinarse al uso residencial unifamiliar o dependencias complementarias (como cocinas, aseos, o pequeño comedor asociado a la cocina). Solo se podrá realizar si la placeta posee dimensiones suficientes para su incorporación o si es necesario a la vivienda cueva por problemas de habitabilidad.

Las nuevas intervenciones deberán respetar anchos mínimos que proponga el ayuntamiento según lo establecido en el capítulo de urbanización de los caminos sendas de este PGOU.

En todos los casos las soluciones constructivas responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales, debiendo considerarse esta condición como necesaria a efectos del otorgamiento de licencia.

En base a ello se consideran soluciones adecuadas los juegos de volúmenes regulares con cerramientos de fábrica, revestidos con mortero y acabados de cal, las cubiertas de teja árabe o mixta, los huecos de proporciones cuadradas, la austeridad o ausencia de elementos decorativos, etc. Cualquier solución contraria deberá ser expresamente justificada y aprobada.

Las alineaciones de edificaciones y cercas serán en cada caso señaladas previamente por el Ayuntamiento en el marco de las determinaciones de las presentes normas y en función de los objetivos pretendidos.

Dadas las características de las cuevas no se establece edificabilidad o límite de superficie, ni parcela mínima o frente de fachada mínimo. Se reconocen las parcelas catastrales actuales, pudiendo segregarse o agregarse partes siempre que la solución resuelva problemas existentes.

Los actos de uso del subsuelo y entre ellos los que tengan por fin la excavación de cuevas dentro de los hábitats de cuevas, en terrenos de propiedad privada o los que vayan a ser realizados por los particulares en los terrenos de dominio público, requerirán licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.

Las licencias de excavación de cuevas se entenderán sin perjuicio de las condiciones que correspondan en relación al régimen de propiedad, al que se vinculen, ya salvo el derecho de propiedad.

Cuando a criterio municipal concurren condiciones que aconsejen la iniciativa pública en orden al mantenimiento de las singulares condiciones del hábitat, u otras circunstancias especiales incluso las relacionadas con la implantación de servicios o la funcionalidad urbana, el Ayuntamiento podrá impulsar un expediente.

Podrán proponerse actuaciones de carácter turístico que habrán de tramitarse mediante su correspondiente proyecto y que en cualquier caso habrán de justificar su adecuación a la estructura espacial del hábitat de cuevas que se desprende del conjunto de condiciones expuestas.

CONDICIONANTES ESTÉTICOS

En la zona de residencial en cuevas y en sus dos variantes regirán los siguientes condicionantes estéticos:

Tratamientos de Aleros de tejado: Los aleros de tejado permitidos son los realizados en ladrillo visto (pico de gorrión) o aleros de canecillos de madera. Ambos con doble emboquillado y teja árabe o mixta.

Las cubiertas: se realizarán mediante cubierta inclinada de teja árabe o mixta de color rojizo similar al existente. No se permiten terrazas planas.

Chimeneas: Las chimeneas deberán estar revestidas con morteros pintadas a la cal o monocapa de color blanco, debiendo de tener un sombrero tradicional. Las chimeneas que se realicen sobre habitaciones que no estén excavadas si podrán tener su cuerpo vertical con líneas rectas, mientras que las chimeneas que se realicen sobre el cerro solo podrán tener formas redondeadas semejantes a cilindros troncocónicos, similares a las actuales.

Tratamiento de espacios públicos y placetas: Los espacios públicos se resolverán principalmente mediante pavimentos de adoquines de granito, de hormigón, pavimentos de piedra o de ladrillo, pudiéndose también utilizar el hormigón impreso. También se puede utilizar combinaciones de los anteriores. Como norma se ha de intentar utilizar el mismo pavimento para una misma zona.

Para las placetas interiores de las parcelas de cueva se utilizara los mismos materiales y criterios que para los espacios públicos de este mismo punto.

Respecto de las actuaciones permitidas en los espacios públicos relacionadas con las cuevas, solo se podrá realizar actuaciones que vayan encaminadas a mejorar este espacio público consistentes en dotar las pequeñas placetas que existan de jardines y mejorar las condiciones urbanísticas tal como se expresa en este punto.

Elementos discordantes: Cuando se actué sobre una parcela o edificación o inmueble ya sea excavado o en superficie, el cual no cumpla con los parámetros que se dictan en estas condiciones, y por tanto con elementos discordantes se deberán de sustituir por otros que cumplan estas premisas que se estipulan en estas condiciones estéticas.

Elementos de rejería: En los huecos de ventana se podrán utilizar rejas siempre que estas estén realizadas mediante forja, principalmente mediante barrotes verticales de cuadrado con algunos horizontales. Puntualmente se podrá utilizar forja artística.

Construcción y ocupación de placeta: Se podrá construir sobre la placeta una edificación que tendrá una altura máxima de una planta (3,20 m), no pudiendo ocupar más del 25% de los espacios de placeta anexos a la cueva, con un límite máximo de 50 m², debiendo destinarse al uso residencial unifamiliar o dependencias complementarias (como cocinas, aseos, o pequeño comedor asociado a la cocina). Solo se podrá realizar si la placeta posee dimensiones suficientes para su incorporación o si es necesario a la vivienda cueva por problemas de habitabilidad.

Usos: Los usos de estas edificaciones solo podrán ser el de residencial o el turístico.

Dinteles: Los dinteles de las puertas de acceso a las cuevas deben de ser curvos. Los dinteles de las ventanas deberán de ser rectos. Las puertas de acceso a edificaciones anexas serán sus dinteles rectos. Su revestimiento se realizará mediante morteros de color blanco y opcionalmente se podrán realizar los dinteles de ladrillo visto o madera, si la edificación ya los tuviera.

Jambas: Las jambas de las puertas y ventanas serán rectos y revestidos con morteros de color blanco y opcionalmente se podrán realizar mediante ladrillo visto o madera, si la edificación ya los tuviera.

Zócalos: Solo se permitirán zócalos pintados de colores grises al cemento. Con una altura máxima de 1 metro. No se permitirán los zócalos de piedra.

Vallado de parcela: Se permitirá el vallado de parcela mediante muro opaco revestido de mortero y de color blanco hasta una altura de 1 m y el resto hasta los 2 metros con reja de forja de color negro. Se prohíbe el vallado metálico y el de balaustrada de piedra artificial.

Carpinterías: de madera o de aluminio imitación a madera.

CONDICIONANTES TÉCNICOS

Para la solicitud de licencia para las obras de construcción de edificaciones anexas a cuevas que tengan de uso cocinas y aseos con superficies menores a 25 m² el proyecto arquitectónico se puede sustituir por una memoria valorada de las obras a realizar.

Para el resto de obras que se realicen y que están incluidas en la LOE (ley de la Edificación) será necesario la presentación del proyecto arquitectónico, según esta ley.

2. TRANSFORMACIÓN A CASA CUEVA.

En los bordes de las zonas de cuevas y generalmente coincidiendo con las vías de comunicación principales se manifiesta un modelo de ocupación evolucionado del hábitat de cuevas, a través de diversos procesos de transformación, provocado fundamentalmente mediante la edificación de los espacios libres delanteros de las cuevas. Estos procesos han ido desvirtuando la estructura espacial original para asimilarla a una estructura urbana convencional donde la cueva cumple una función residual.

Se incluyen además en transformación a casa cueva otras zonas de cuevas que por su escasa entidad, su estado de deterioro o abandono, o su imbricación en áreas urbanas específicas, se consideran susceptibles de evolución mediante procesos de transformación controlada.

En desarrollo del presente Plan podrán además delimitarse otros ámbitos menores de transformación siempre que concurriendo las circunstancias antes expuestas se redacte un Plan Especial para la ordenación pormenorizada de los mismos, regulando el proceso de evolución con referencia a las presentes normas.

Las condiciones de las zonas de Transformación serán las reguladas por los siguientes apartados:

Condiciones generales de desarrollo.

En las zonas de Transición a casa cueva incluidas en la calificación de residencial en cuevas de este PGOU que se identifiquen en la realidad física o que puedan delimitarse, además de las actuaciones reguladas anteriormente para el Hábitat de Cuevas, podrán plantearse las siguientes intervenciones:

A) Reforma o rehabilitación de la edificación existente, que podrán incluir pequeñas alteraciones derivadas de la construcción o demolición de cuerpos de edificación complementarios al principal con objeto de mejorar aspectos relacionados con la composición volumétrica en relación con el espacio urbano o con la solución de problemas funcionales, sin alterar globalmente la tipología o modelo de ocupación existente, ni el carácter y función de los espacios libres de parcela.

B) Edificación de parcelas incluidas en las áreas edificables que resultan de los planos, respetando la estructura urbana que se desprende de la ordenación pormenorizada establecida y las siguientes condiciones de aprovechamiento:

1. Alineaciones:

Las alineaciones de edificaciones y cercas serán en cada caso señaladas previamente por el Ayuntamiento con referencia a la ordenación y en su defecto respetando lo establecido en el capítulo de urbanización de este PGOU.

2. Condiciones de las Parcelas:

Se mantendrá el parcelario existente, con las siguientes precisiones:

En general no se permite la alteración del parcelario

Se podrán autorizar no obstante divisiones de una parcela existente en un máximo de dos para destinarse al uso de vivienda unifamiliar, siempre que la superficie mínima de cualquiera de las resultantes no sea inferior a 90 m² y se apruebe un proyecto de parcelación, tramitado como Estudio de Detalle, referido al ámbito de actuación, resolviendo el conjunto de problemas concurrentes.

3. Condiciones de la Edificación:

El uso será Residencial Unifamiliar de acuerdo con las definiciones de este PGOU.

La edificación respetará una altura máxima de dos plantas y una ocupación no superior al 70% de la parcela.

Se respetará el modelo de ocupación de tal forma que la disposición de la edificación en la parcela se producirá en concordancia las parcelas contiguas y con el espacio urbano evitando la consolidación de medianerías vistas permanentes.

4. Condiciones de Renovación de la Edificación:

Se podrán autorizar actuaciones de demolición de la edificación existente. La edificación que la sustituya habrá de respetar igualmente las condiciones de aprovechamiento anteriores y respetar las condiciones de integración tipológica y ambiental definidas por las presentes normas.

C) Actuaciones de reestructuración mediante la remodelación o reforma de la estructura espacial, tendentes a encuadrar y regular su evolución hacia una estructura urbana convencional.

En estos casos se redactará un Plan Especial de Reforma interior que se determinara y se desarrollara teniendo en cuenta la ordenación de volúmenes y las características de la urbanización y la edificación así como las condiciones de conexión con el entorno urbano donde se encuadren de acuerdo con los criterios y determinaciones de las presentes normas.

El Plan Especial deberá motivar el ámbito y contener determinaciones justificadas para regular el proceso de desarrollo y ejecución, estableciendo el procedimiento, sistema de actuación, aprovechamientos y plazos de gestión.

Podrán no obstante tramitarse operaciones de reestructuración mediante Estudio de Detalle sobre ámbitos previamente aprobados por el Ayuntamiento, por el tramite de delimitación de Unidades de Ejecución, siempre que se trate de áreas de escasa entidad geográfica y siempre que a criterio municipal queden garantizados el conjunto de aspectos implícitos a su incorporación al sistema urbano, sin condicionar los de su entorno y sin excluir el tratamiento de circunstancias cuya adecuada solución requiera ámbitos superiores.

CONDICIONANTES ESTÉTICOS

1. Tratamientos de Aleros de tejado: Los aleros de tejado permitidos son los realizados en ladrillo visto (pico de gorrión) o aleros de canecillos de madera. Ambos con doble emboquillado y teja árabe o mixta.

2. Las cubiertas: se realizarán mediante cubierta inclinada de teja árabe o mixta de color rojizo similar al existente. No se permiten terrazas planas.

3. Chimeneas: Las chimeneas deberán estar revestidas con morteros pintadas a la cal o monocapa de color blanco, debiendo de tener un sombrerete tradicional. Las chimeneas que se realicen sobre habitaciones que no estén excavadas si podrán tener su cuerpo vertical con líneas rectas, mientras que las chimeneas que se realicen sobre el cerro solo podrán tener formas redondeadas semejantes a cilindros troncocónicos, similares a las actuales.

4. Tratamiento de espacios públicos y placetas: Los espacios públicos se resolverán principalmente mediante pavimentos de adoquines de granito, de hormigón, pavimentos de piedra o de ladrillo, pudiéndose también utilizar el hormigón impreso. También se puede utilizar combinaciones de los anteriores. Como norma se ha de intentar utilizar el mismo pavimento para una misma zona.

Para las placetas interiores de las parcelas de cueva se utilizara los mismos materiales y criterios que para los espacios públicos de este mismo punto.

Respecto de las actuaciones permitidas en los espacios públicos relacionadas con las cuevas, solo se podrá realizar actuaciones que vayan encaminadas a mejorar este espacio público consistentes en dotar las

pequeñas placetas que existan de jardines y mejorar las condiciones urbanísticas tal como se expresa en este punto.

5. Elementos discordantes: Cuando se actué sobre una parcela o edificación o inmueble ya sea excavado o en superficie, el cual no cumpla con los parámetros que se dictan en estas condiciones, y por tanto con elementos discordantes se deberán de sustituir por otros que cumplan estas premisas que se estipulan en estas condiciones estéticas.

6. Elementos de rejería: En los huecos de ventana se podrán utilizar rejas siempre que estas estén realizadas mediante forja, principalmente mediante barrotes verticales de cuadrado con algunos horizontales. Puntualmente se podrá utilizar forja artística.

7. Construcción y ocupación de placeta: Se podrá construir sobre la placeta una edificación que tendrá una altura máxima de una planta (3,20 m), no pudiendo ocupar más del 25 % de los espacios de placeta anexos a la cueva, con un límite máximo de 50 m², debiendo destinarse al uso residencial unifamiliar o dependencias complementarias (como cocinas, aseos, o pequeño comedor asociado a la cocina). Solo se podrá realizar si la placeta posee dimensiones suficientes para su incorporación o si es necesario a la vivienda cueva por problemas de habitabilidad.

8. Usos: Los usos de estas edificaciones solo podrán ser el de residencial o el turístico.

9. Dinteles: Los dinteles de las puertas de acceso a las cuevas deben de ser curvos. Los dinteles de las ventanas deberán de ser rectos. Las puertas de acceso a edificaciones anexas serán sus dinteles rectos. Su revestimiento se realizará mediante morteros de color blanco y opcionalmente se podrán realizar los dinteles de ladrillo visto o madera, si la edificación ya los tuviera.

10. Jambas: Las jambas de las puertas y ventanas serán rectos y revestidos con morteros de color blanco y opcionalmente se podrán realizar mediante ladrillo visto o madera, si la edificación ya los tuviera.

11. Zócalos: Solo se permitirán zócalos pintados de colores grises al cemento. Con una altura máxima de 1 metro. No se permitirán los zócalos de piedra.

12. Vallado de parcela: Se permitirá el vallado de parcela mediante muro opaco revestido de mortero y de color blanco hasta una altura de 1 m y el resto hasta los 2 metros con reja de forja de color negro. Se prohíbe el vallado metálico y el de balaustrada de piedra artificial.

13. Carpinterías: de madera o de aluminio imitación a madera.

CONDICIONANTES TÉCNICOS

Para la solicitud de licencia para las obras de construcción de edificaciones anexas a cuevas que tengan de uso cocinas y aseos con superficies menores a 25 m² el proyecto arquitectónico se puede sustituir por una memoria valorada de las obras a realizar.

Para el resto de obras que se realicen y que están incluidas en la LOE (Ley de la Edificación) será necesario la presentación del proyecto arquitectónico, según esta ley.

Artículo 8.8.16: Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar adosada.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Adosada, en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - Dimensión mínima de frente de fachada de parcela: quinientos (500) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En estas parcelas calificadas como residenciales unifamiliares adosadas se pueden realizar actuaciones en conjunto como se establece en este PGOU.

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO. RETRANQUEOS

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU.

En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU, el mismo solo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima en planta será del Ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela para las plantas baja y superiores.

Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento diez (110) centímetros respecto de la cota de referencia.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será de 2 (bajo + una).

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

DIMENSIONES MÁXIMAS DE FACHADAS Y PARCELACIONES CONTINUAS

Para la presente calificación de Residencial Unifamiliar Adosada, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se atenderá a lo señalado en el artículo de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la presente normativa.

La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los cuarenta (40) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en esta normativa.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Se retranqueará 3 metros de la línea de fachada y estará por debajo de una línea de 45 grados respecto de la línea exterior de alero de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Será la resultante de las demás condiciones de ordenación.

En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

PATIOS

Se regirá por lo estipulado en el articulado de los patios.

Se permiten los patios de manzana para actuaciones de conjunto, con las condiciones expresadas para los mismos en su articulado.

En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

GARAJE

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Se cumplirá lo estipulado en las condiciones estéticas que propone este PGOU referente a los condicionantes estéticos de las edificaciones.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias

CONDICIONES DE INTERVENCIONES DE CARÁCTER SINGULAR

Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar Adosada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente.

Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda unifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los usos establecidos en el Capítulo VI usos de la edificación.

Artículo 8.8.17: Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar aislada.

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar o turístico/residencial mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se incluyen también dentro de esta calificación las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera y a zonas con carácter extensivo en los suelos turísticos.

Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Dimensión mínima de frente de fachada de parcela: setecientos (700) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones: Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

En estas parcelas, calificadas como residencial unifamiliar aislada, se pueden realizar actuaciones en conjunto como se establece en este PGOU.

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO Y A LINDEROS. RETRANQUEOS

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial que acredite el consentimiento del propietario colindante.

El valor de tales retranqueos, será como mínimo de tres (3) metros.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima en planta será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela para todas sus plantas.

La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general en una edificación principal por parcela, pudiendo sin embargo disponerse en edificación independiente, separada un mínimo de 5 m de la principal, otra destinada a garaje y servicios vinculados a la vivienda.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento diez (110) centímetros respecto de la cota de referencia.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será de 2 (bajo + una).

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se atenderá a lo señalado en el artículo de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la presente normativa.

La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los cuarenta (40) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en la presente normativa.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Se retranqueará 3 metros de la línea de fachada y estará por debajo de una línea de 45 grados respecto de la línea exterior de alero de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La resultante de las demás condiciones de ordenación.

En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Edificabilidad máxima.

PATIOS

Se regirá por lo estipulado en el articulado de los patios.

Se permiten los patios de manzana para actuaciones de conjunto, con las condiciones expresadas para los mismos en su articulado.

En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

GARAJE

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Se cumplirá lo estipulado en las condiciones estéticas que propone este PGOU referente a los condicionantes estéticos de las edificaciones.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias

CONDICIONES DE INTERVENCIONES DE CARÁCTER SINGULAR

Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente.

Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda unifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los usos establecidos en el capítulo VI usos de la edificación.

CAPÍTULO 9

Edificación: Condiciones particulares de uso industrial

Artículo 8.9.1: Uso industrial.

En este PGOU no existe uso global industrial. Si aparece como uso compatible.

En suelo urbano solo se podrán instalar los usos compatibles con la vivienda que son las categorías 1.^a y 2.^a

En suelo no urbanizable se tramitarán por una declaración de Interés según el art. 42 de la LOUA y deberá de cumplir los condicionantes de estas edificaciones en esta clase de suelo.

Cuando se instale en planta baja de la vivienda y sea compatible, tendrá los condicionantes de las condiciones particulares de la tipología de vivienda.

Cuando se instale ocupando el 40% o parte de este % de la manzana tendrá las siguientes condiciones:

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación, salvo condición expresa en estas condiciones particulares.

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO Y A LINDEROS. RETRANQUEOS

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación

OCUPACIÓN DE PARCELA

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación.

Se podrá construir una edificación de una sola planta y altura de dos plantas es decir 7,90 m.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación.

PATIOS

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación.

Se podrá construir una edificación de una sola planta y altura de dos plantas es decir 7.90 m con imagen de nave, si bien esta deberá de quedar integrada en la escena urbana.

Se revestirá sus fachadas de mortero y pintadas en blanco.

Su cubierta será de teja.

CONDICIONES DE INTERVENCIONES DE CARÁCTER SINGULAR

Se mantendrán las mismas condiciones particulares que para el tipo de calificación donde se alberque la edificación.

Artículo 8.9.2: Normativas concurrentes.

Las edificaciones que alberguen estos usos deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPÍTULO 10

Edificación: Condiciones particulares de uso equipamiento de:
Terciario, institucional y equipamiento comunitario

Artículo 8.10.1: Se definen como normas particulares para equipamiento o servicios a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

Artículo 8.10.2: Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el PGOU en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamiento por otro.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

Se establece como parcela mínima aquella que sea destinada para este uso

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO Y A LINDEROS. RETRANQUEOS

La edificación podrá presentar su fachada alineada a alineación oficial o retranqueada dependiendo del diseño del edificio.

Se admiten retranqueos a fachada y linderos siempre que estos sean mayores de 3 metros.

OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima en planta podrá ocupar el 100% del solar en todas sus plantas.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento diez (110) centímetros respecto de la cota de referencia.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será de 2 (bajo + una).

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se atenderá a lo señalado en el artículo de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la presente normativa.

La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los veinticinco (40) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en la presente normativa.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Se retranqueará 3 metros de la línea de fachada y estará por debajo de una línea de 45 grados respecto de la línea exterior de alero de la fachada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La resultante de las demás condiciones de ordenación.

En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Edificabilidad máxima.

PATIOS

Se regirá por lo estipulado en el articulado de los patios.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Se cumplirá lo estipulado en las condiciones estéticas que propone este PGOU referente a los condicionantes estéticos de las edificaciones.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias

CONDICIONES DE INTERVENCIONES DE CARÁCTER SINGULAR

Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente.

Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a equipamiento comunitario

Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los usos establecidos en el Capítulo VI usos de la edificación.

Artículo 8.10.3: Normativas concurrentes.

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPÍTULO 11

Edificación: Condiciones particulares de espacios libres

Artículo 8.11.1: Ámbito de aplicación.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el PGOU en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como espacios libres.

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Espacios Libres:

- Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc., inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc.)

En las zonas destinadas a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc.

Asimismo, se podrán ubicar depósitos de agua enterrados e infraestructuras varias.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

Se establece como parcela mínima aquella que sea destinada para este uso

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO Y A LINDEROS. RETRANQUEOS

Las edificaciones que se autoricen en superficie su ubicaran dentro de la parcela. Se podrán instalar junto a la alineación. Junto a lindero o aislada.

OCUPACIÓN DE PARCELA Y EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 10 m² construidos por cada 100 m² de suelo.

Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,30 m²/m².

OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Sólo podrá instalarse bajo rasante servicios urbanos de infraestructuras y garajes.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será de una planta.

La altura máxima en unidades métricas será:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Solo será permitido la construcción de chimeneas e instalaciones.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA

Se cumplirá lo estipulado en las condiciones estéticas que propone este PGOU referente a los condicionantes estéticos de las edificaciones.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrente en función de sus respectivas competencias

Queda prohibido limitar las zonas verdes con medianerías. En el caso de que existan, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc.).

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a espacios libres como construcción de casetas de venta de chulerías, refrescos, etc,

Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los uso establecidos en el Capítulo VI usos de la edificación.

CAPÍTULO 12

Elementos de Interés Histórico-Artístico. Catálogo

Sección 1. Condiciones generales

Artículo 8.12.1.1: Condiciones estéticas.

En las obras de rehabilitación (restauración-conservación) deberá plasmarse la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos originales y auténticos.

En las obras de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que significa a dicha construcción. La incorporación de nuevos materiales deberá hacerse de forma acorde con los que permanecen.

Cuando se trate de reforma o reestructuración de la fachada se tenderá a la del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 8.12.1.2: Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

En el caso de que inmueble o algún elemento del inmueble se encuentre catalogado no se permitirá su demolición.

En caso de producirse ruina inminente o demoliciones irregulares se deberá de analizar los elementos de interés que tenga la edificación tanto de fachada como de interior para su posterior reconstrucción o mantenimiento.

Artículo 8.12.1.3: Niveles de protección.

El catálogo previsto en este PGPU define cuatro niveles de protección desarrollado en la Sección III de este Capítulo:

NIVEL 1: PROTECCIÓN ELEVADA.

NIVEL 2: PROTECCIÓN INTEGRAL.

NIVEL 3: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

NIVEL 4: PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 8.12.1.4: Normas específicas de protección para yacimientos arqueológicos.

Tal y como determina la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su art. 50:

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería Competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante un plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

Artículo 8.12.1.5: Norma general de alerta.

Con independencia del nivel de protección establecido para el conjunto de los elementos catalogados, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios, solares y edificios existentes en orden a asegurar la Conservación de Restos Arqueológicos y elementos de valor, de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de interés.

Artículo 8.12.1.6: Condiciones urbanísticas.

En el nivel de: «Protección Monumental, Integral», no se permitirá cambio en las condiciones urbanísticas actuales y que condicionan la catalogación del edificio.

En los elementos catalogados de «protección Estructural y Ambiental» serán aplicables las normas particulares generales, aunque manteniendo el carácter de las obras señalado en la Sección II, así como las condiciones de protección señaladas en la Sección III.

Artículo 8.12.1.7: Tipología de los elementos catalogados.

Los elementos que forman parte del catálogo de este PGOU se clasificarán atendiendo a la tipología de «edificio de interés» (edificios de interés histórico, artístico y/o cultural, y «espacio de interés» (espacios libres que conforman la trama urbana, de interés formal, histórico o paisajístico.)

Sección 2. Obras en elementos catalogados**Artículo 8.12.2.1: Tipos de obra.**

En las condiciones de protección se distinguen entre los distintos tipos de obras a realizar, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

- A. OBRAS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO
- B. OBRAS DE REHABILITACIÓN
- C. OBRAS DE REFORMA
- D- OBRAS DE RESTAURACIÓN
- E. OBRA DE NUEVA PLANTA

A. OBRAS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

Se entiende por obras de mantenimiento y conservación las relativas a la limpieza, adecentamiento, ornato y pequeñas reparaciones del edificio sin afectar a elementos estructurales, ni modificar materiales ni elementos del sistema constructivo y sin alterar las condiciones de uso, su organización o distribución.

La intervenciones de conservación mantendrán por tanto el estado actual del edificio y se producirán en concordancia con los sistemas constructivos y materiales de acabado existentes, prohibiéndose la introducción de materiales constructivos diferentes.

B. OBRAS DE REHABILITACIÓN

Se entiende por rehabilitación la intervención profunda tendente a la recuperación funcional del edificio sin demolerlo en su totalidad, conservando las partes fundamentales de interés sin perjuicio de la utilización de sistemas constructivos y tecnologías actuales, pero respetando la tipología y organización general, todo ello con respeto a las determinaciones de protección especial.

Podrán autorizarse demoliciones parciales justificadas en situaciones de ruina o de agotamiento constructivo, así como nivelaciones de forjados y otros ajustes tendentes a la solución de problemas funcionales.

Cuando se pretenda cambiar el uso además de las condiciones de uso exigibles, habrá que justificarse previamente su adecuación a la tipología y carácter del edificio.

Se consideran obras de rehabilitación las relativas a los siguientes aspectos:

- sustitución de elementos estructurales y de distribución que no sean objeto de protección expresa en el catalogo.
- Supresión de elementos arquitectónico o volúmenes impropios y adaptación y o incorporación de elementos de comunicación verticales respetando la composición y volúmenes generales u otros elementos protegidos expresamente.
- Sustitución de instalaciones, con integración de los nuevos elementos derivados de la normativa sectorial, aparatos, chimeneas, etc.
- Adaptación de huecos siempre que se mantengan las características que contribuyen a la identificación del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.
- Adecuación y/o sustitución de forjados intermedios respetando el volumen global del edificio.
- Adaptación de los espacios libres de parcela.

C. OBRAS DE REFORMA

Se consideran obras de reforma la de mejora y adecuación de las condiciones de uso de la edificación y de los espacios libres anexos, conservando integralmente su configuración y composición general así como las partes y elementos de interés tanto individual como de composición arquitectónico-espacial existentes, todo ello con observancia de las determinaciones particulares de protección establecidas por este documento.

Los sistemas constructivos a utilizara estarán basados en técnicas de restauración que podrán incluir nuevas tecnologías siempre que se respete y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y su tipología edificatoria.

Las obras de reforma deberán mantener los elementos determinantes de la tipología general del edificio, (zaguanes, patios, escaleras, etc), junto con sus acabados y su decoración, sin perjuicio de su restauración y/o conservación.

Se consideran obras de reforma las relativas a los siguientes aspectos:

- Adecuación de las tabiquerías de distribución interior y de los patios y fachadas posteriores o interiores de parcela con respeto de la composición y organización global del edificio y de sus elementos de integración en el entorno y de los elementos de especial valor en la edificación de la estructura y tipología.

- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin afectar a los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., ni los espacios que configuran cuando se puedan desfigurar la edificación del tipo edificatorio por su valor histórico.

- Supresión de elementos arquitectónico o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica.

- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, con integración de los nuevos elementos y en especial los apartados o elementos de climatización, chimeneas y los específicos derivados de la normativa sectorial.

- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores siempre que tales intervenciones no alteren valores históricos, estructurales o tipológicos ni afecten a la composición volumétrica del edificio.

- Adaptación de huecos de fachada exteriores, siempre que ellos no suponga desviación de las reglas de su composición global ni pérdida o desfiguración de elementos de ornato o acabado de interés de la edificación.

- Renovación de los elementos de jardinería, mobiliario e instalaciones de los espacios libres de parcela siempre que se respeten las condiciones originales del tipo y la organización tradicional de estos espacios.

D. OBRAS DE RESTAURACIÓN

Las obras de restauración serán aquellas orientadas a consolidar la edificación existente, manteniendo o recuperando el estado original del conjunto de sus elementos y en su caso de los espacios libres, jardines, etc., conservando la totalidad de los elementos originales.

Se consideran obras de restauración las relativas a los siguientes aspectos:

- Consolidación de los elementos estructurales mediante técnicas adecuadas a sus características y condiciones que en su caso puedan indicar sustitución de componentes parciales no recuperables por otros de similares características y procedencias, colocados con procedimientos similares.

- Restitución de elementos estructurales, constructivos u ornamentales que hubieran sido alterados, con reposición de los originales suprimidos y sin añadir ni reconstruir parte alguna, salvo cuando vuelvan a dispones piezas originales de los mismos, documentando su autenticidad.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con el art. 39.3 de LPHE y disposiciones concordantes y siempre que se documenten la situación original y la necesidad y conveniencia de su recuperación.

- Sustitución y/o recuperación de instalaciones funcionales o sanitarias respetando las condiciones originales de la edificación y sin que las nuevas dotaciones impliquen la eliminación de cualquier elemento de los originales que pueda ilustrar acerca de las técnicas costumbres u otros valores etnográficos concurrentes.

E. OBRAS DE NUEVA PLANTA

Son obras de restitución total o parcial de la edificación existente.

Sección 3. Condiciones de protección

Artículo 8.12.3.1: Nivel 1: Protección elevada.

Es el asignado a los edificios o espacios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Se trata de edificios con categoría de B.I.C. o asimilables a dicha categoría.

Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC, incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA),

o desde las determinaciones del presente documento del PGOU se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con nivel 1, de protección elevada, en los documentos del presente PGOU.

En esta categoría se incluyen los siguientes elementos:

E1 Iglesia de Santa Catalina en el Barrio del Carabanchel.

E2 Iglesia de Nuestra Señora de La Asunción.

E3 Barrio del Carabanchel.

E4 BIC Covarrón del Barranco del Rey Moro.

E5 Yacimiento arqueológico Cerro del Tesoro

E6 Yacimiento arqueológico Cerro Muntual.

En este nivel de catalogación se permiten obras de Conservación mantenimiento y restauración.

Artículo 8.12.3.2: Nivel 2: Protección integral.

Comprende aquellas edificaciones, espacios y elementos de valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez, rareza y representatividad de un periodo significativo, deben ser conservados en todas sus características tanto exteriores como interiores, permitiéndose el cambio de uso.

En este nivel de catalogación se permiten obras de Conservación y mantenimiento, restauración y Rehabilitación.

En esta categoría se incluyen los siguientes elementos:

I1 La Casa Grande, o casa Rosa.

Artículo 8.12.3.3: Nivel 3: Protección estructural.

Es el asignado a aquellas edificaciones, espacios, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad, permitiéndose el cambio de uso.

En este nivel de catalogación se permiten obras de Conservación mantenimiento y Rehabilitación.

En esta categoría se incluyen los siguientes elementos:

ES 1 Ermita.

Artículo 8.12.3.4: Nivel 4: Protección ambiental.

Comprende aquellos edificios y elementos de valor arquitectónico, o cultural que por su carácter, significación y situación en relación con su entorno deban ser objeto de protección, al menos en lo que, su aspecto exterior, relación-hueco-macizo, tamaño y proporción de huecos etc.

Este nivel tiene por objeto el mantenimiento del carácter y significación de los edificios y lugares;

Se permitirán obras de Conservación, Rehabilitación, Reforma.

No se admitirán demoliciones totales y de nueva planta.

En el catálogo de Patrimonio Local se establecen los inmuebles y espacios con este nivel de protección.

Artículo 8.12.3.5: Documentación complementaria.

En los proyectos en los que se actúe sobre cualquiera de los edificios catalogados será necesario aportar la siguiente documentación:

GRÁFICA: Inclusión en el tejido urbano (E:1/500), determinación de los ámbitos visuales (Fotografías), estado actual y propuesto (plantas, alzados, E:1/100), integración compositiva de la solución propuesta con los colindantes (alzados compuesto, E:1/100).

ESCRITA: Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando los usos actuales, los propuestos, y la justificación de la adecuación a las características del entorno, desde los puntos de vista siguientes: inclusión en el tejido urbano, articulación volumétrica con los edificios colindantes e integración compositiva de las fachadas tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos

Artículo 8.12.3.6: Catálogo del Patrimonio Local «Edificios de Interés».

A continuación se exponen un catálogo con fichas de lo edificios que componen este catálogo del patrimonio local «Edificios de Interés».

Artículo 8.12.3.7: Catálogo del Patrimonio Local «Espacios de Interés».

Posteriormente al catálogo de edificios de interés, se exponen un catálogo con fichas de los espacios de interés que componen este catálogo del patrimonio local «Espacios de Interés».

CATÁLOGO LOCAL DE EDIFICIOS DE INTERÉS Y ESPACIOS DE INTERÉS

Se realiza un catálogo local de Edificios de Interés y de Espacios de Interés que se presenta en Anexo 2 aparte junto a este PGOU.

CAPÍTULO 13

Desarrollo y ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 8.13.1.1: Órganos actuantes e intervención de los particulares.

El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan.

Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

El Ayuntamiento facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos.

Artículo 8.13.1.2: Entidades urbanísticas colaboradoras: Definición, clases y régimen jurídico.

Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos.

Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.

El régimen jurídico está constituido por los preceptos del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive.

Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando el Plan disponga que la conservación de las obras e instalaciones recaerá sobre los propietarios de la unidad de ejecución.

Artículo 8.13.1.3: Convenios urbanísticos.

Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas.

Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.

El Ayuntamiento no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

Artículo 8.13.1.4: Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación, y en los Títulos de éstas Normas.

El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal de las previsiones en cuanto a plazos, facultará al Ayuntamiento, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los Suelos urbanizables o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en este Plan.

Artículo 8.13.1.5: Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección.

Artículo 8.13.1.6: Registro de instrumentos de planeamiento y gestión.

Conforme a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento desde la entrada en vigor del presente PGOU, formalizará el Registro en el que se inscribirán:

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
2. Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
3. Los Convenios Urbanísticos.

Sección 2. Instrumentos de ordenación

Artículo 8.13.2.1: Definición y clases.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del PGOU o del planeamiento territorial.

El desarrollo del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales para el Suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora Urbana en Suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en Suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de Suelo.

El PGOU o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, pueden ser complementada mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del PGOU, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo urbano, y de Planes Parciales para el Suelo urbanizable.
- b) Normas particulares Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

FIGURAS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 8.13.2.2: Planes parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores de Suelo urbanizable delimitados por el PGOU, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el PGOU, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los Sectores correspondientes y al contenido de estas Normas.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en este PGOU, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.13.2.3: Planes especiales.

En desarrollo del PGOU podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 31, 32, 33 de la LOUA.

Los Planes Especiales previstos por el PGOU se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes y a las determinaciones contenidas en este PGOU.

Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el PGOU.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de normas particulares para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.

d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Dotación de Equipamientos e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del Suelo no urbanizable.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 14 y 19 de la LOUA y 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el PGOU para ser desarrolladas mediante ésta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del PGOU.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el PGOU.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del PGOU.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.

Los Planes Especiales no previstos expresamente por este PGOU se tramitarán de conformidad con el artículo 31, 32 y 33 de la LOUA.

FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 8.13.2.4: Estudios de detalle.

Además de los casos previstos en este PGOU o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el Suelo urbano, o los Planes Parciales en el Suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente PGOU o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 15 de la LOUA y 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en este Plan.

Artículo 8.13.2.5: Normas particulares especiales.

A los efectos de éstas Normas, se consideran Normas particulares Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Sección 3. Instrumentos de gestión

Artículo 8.13.3.1: Clases.

La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

a) Sistemáticos: Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en Suelo urbanizable y, en su caso, en Suelo urbano.

b) Asistemáticos: Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en Suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en los artículos 107 y siguientes de la LOUA.

c) Directos: Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 8.13.3.1: Sistemas de actuación.

La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente: compensación, cooperación o expropiación, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación.

Fijado el sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro más adecuado siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 110 de la LOUA. El Ayuntamiento sustituirá a la iniciativa privada en la gestión urbanística por el incumplimiento de los propietarios de sus deberes legales, en los plazos establecidos en este Plan o en casos justificados para atender satisfactoriamente las necesidades sociales de viviendas de protección pública o usos de interés social.

Artículo 8.13.3.2: Sistema de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación, salvo lo previsto en el artículo 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización y repartirse las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Compensación con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación tendrá el contenido que señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando el sistema de actuación venga establecido en el Plan, los plazos para que los propietarios presenten ante la Administración urbanística actuante para su tramitación y aprobación, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, precisos para la constitución de la Junta de Compensación, y el Proyecto de Compensación son los que expresamente determina este PGOU, para el Suelo urbano incluido en Áreas de Reforma y para el Suelo urbanizable programado, respectivamente.

Artículo 8.13.3.3: Sistema de cooperación.

En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el Suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Con la finalidad de cumplir la programación prevista en el presente PGOU y la consecución de los intereses públicos, el Ayuntamiento podrá encomendar a una Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos previstos en la legislación aplicable, la promoción y gestión de las urbanizaciones y la ejecución de los planes, cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación; así como la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un ámbito determinado de actuación urbanística.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un Proyecto de Reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73. El objeto de la reparcelación es el expresado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

El procedimiento y la tramitación de las reparcelaciones será el señalado por la LOUA, sus reglamentos, en especial el Título Tercero de Gestión Urbanística y el presente Plan, en lo que le sean de aplicación.

Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 8.13.3.4: Sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el Suelo, los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos, y el presente Plan, en lo que le sean de aplicación.

El Ayuntamiento podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios. En consecuencia se podrá recurrir a:

- a) Gestión directa: Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.
- b) Gestión indirecta: Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la Entidad Local.
- c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.
- d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Artículo 8.13.3.5: Gestión de la expropiación: Concesión urbanística.

Cuando el sistema de actuación sea el de expropiación, el Ayuntamiento promoverá la participación de la iniciativa privada, prevista en el artículo 4.3 de la LS-6/98, para lo cual podrá ejecutar el Plan mediante concesión administrativa, regulada en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 116 de la LOUA y 214 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, dentro del marco de la legislación de régimen local, en las condiciones necesarias para posibilitar la concurrencia del mayor número de interesados en el proceso urbanístico y edificatorio.

La concesión administrativa se otorgará mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, del Ayuntamiento y de terceros y que, además de comprender los extremos que determina el artículo 212.2 del Reglamento de Gestión, deberán incluir:

- a) Compromiso del concesionario de respetar las condiciones establecidas en éstas Normas para el Suelo urbanizable, relativas a la promoción de viviendas de protección pública en las condiciones que al efecto se determine en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.
- b) Calidades de la ordenación, y de los materiales utilizados en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.
- c) Actuaciones objeto de la concesión: fases y plazos para el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación, de redacción de planeamiento, en su caso, de gestión y ejecución urbanística, de ejecución de obras de urbanización y de ejecución de obras de edificación. El Ayuntamiento podrá incluir, en caso necesario, la explotación de servicio o servicios públicos de la urbanización.
- d) Obligación del concesionario de hacer constar en los actos y escrituras de enajenación de solares resultantes de la urbanización las obligaciones y compromisos asumidos en orden a la misma, la aceptación por el adquirente y subrogación en los mismos.

Para la adjudicación del concurso, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las mejoras que se ofrezcan sobre las obligaciones mínimas establecidas en las Bases, tanto en los aspectos técnicos como económicos, primando la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad en el sentido de:

- a) Incrementar la superficie construida destinada a viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, previstos en la legislación aplicable.
- b) Diversificar la oferta de tipos y precios de vivienda, incluyendo su destino a jóvenes menores de 35 años y tercera edad, mayores de 65 años.
- c) Promover viviendas en régimen de alquiler.

- d) Incrementar el porcentaje de cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
 - e) Obligarse a plazos de desarrollo más breves, en la presentación de documentos técnicos y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación o compromisos más rigurosos.
 - f) Mejorar la calidad de las obras de urbanización.
- El concesionario podrá tener el carácter de beneficiario total o parcial de la expropiación.

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS Y DIRECTAS

Artículo 8.13.3.6: Definición y clases.

Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en este Plan, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

Son instrumentos de ejecución asistemática:

- a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.
- b) La ocupación directa de terrenos afectos a dotaciones públicas, voluntariamente aceptada por los titulares de los mismos.

Artículo 8.13.3.7: Expropiación forzosa.

La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que las desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento y a la intervención en el mercado del Suelo, la expropiación forzosa se adoptará:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en Suelo urbano, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución.
- b) Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos o en Suelo urbanizable.
- c) Para la obtención de Suelo destinado a sistemas generales en Suelo no urbanizable.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.13.3.8: La ocupación directa.

La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención por el Ayuntamiento de sistemas generales adscritos o en Suelo urbanizable y previsto en el artículo 141 de la LOUA, así como dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución previstas por el planeamiento en Suelo urbanizable y en la forma regulada en los artículos 52 a 54 ambos inclusive del Reglamento de Gestión Urbanística. Su aplicación requerirá la aceptación voluntaria por los titulares de los terrenos afectados.

Sección 4. Instrumentos de ejecución material

Artículo 8.13.4.1: Clases de proyectos.

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

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido posteriormente en éstas Normas.

Artículo 8.13.4.2: Definición, clases y características de los proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente PGOU (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación –que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras– o bien a un ámbito

más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del Suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes Proyectos de Urbanización se consideraran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.13.4.5: Contenido de los proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios; así como los determinados en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, incluida en el Anexo I.

Artículo 8.13.4.6: Aprobación de los proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con el artículo 99 de la LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, conforme al artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de iniciativa privada que desarrollen planeamiento parcial, deberá el promotor constituir una garantía equivalente al seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si ésta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad. En todo caso dicha garantía alcanzará el cien por cien (100%) del coste de la urbanización cuando se proceda a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, se actúe o no mediante unidades de ejecución y en cualquier clase de suelo. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Las garantías se devolverán o cancelarán cuando las obras de urbanización sean recepcionadas definitivamente y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento antes de la aprobación definitiva del mismo mediante resolución motivada.

Sección 5. Instrumentos de protección

Artículo 8.13.5.1: Clase de instrumentos de protección.

Estos instrumentos se subdividen en:

- 1 Genéricos.
- 2 Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico.
- 3 Instrumentos de Protección del medio físico
- 4 Instrumentos de Protección del medio urbano

1. Genéricos:

a) Los Planes Especiales de Protección: tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

b) Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

2. Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.

b) Los regulados expresamente en este Plan.

3. Instrumentos de Protección del medio físico:

a) Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.

b) Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.

c) Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz del PGOU y Planes sectoriales. No tendrán carácter vinculante.

4. Instrumentos de Protección del medio urbano:

a) La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.

b) Los Bandos Municipales de formato.

c) Cualquier otra Ordenanza Especial, con relación a dichos espacios o a sus elementos.

CAPÍTULO 14

Medidas ambientales

Artículo 8.14.1: Generales de la actividad urbanística.

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por este PGOU y tal y como prescribe la Consejería de Medio Ambiente, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos:

1. Como medidas correctoras y protectoras para la planificación de los núcleos urbanos tenidas en cuenta para la redacción del presente documento general y que se deberán extrapolar a los documentos parciales que a través de este se desarrollarán, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Prevención, por medio de los correspondientes estudios geotécnicos, de los posibles problemas que para la planificación urbanística entrañan los movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, o colapsos del terreno; condicionando su viabilidad a la posibilidad de su aparición.

- Generación del sistema de viario, espacios libres y zonas verdes, permeabilizando los distintos barrios y facilitando las conexiones con las zonas donde se localizan los equipamientos públicos.

- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público), a los nuevos suelos.

- Tratamiento de los bordes urbanos, estableciendo los límites precisos y concretos (a través de elementos naturales, límites de propiedad, etc.), de la delimitación de estos con el suelo no urbanizable.

- Mantenimiento de la identidad del núcleo urbano a la hora de prever nuevos desarrollos urbanos.

- Deberán preservarse aquellas construcciones que caracterizan el núcleo urbano.

- Estructuración de las distintas intensidades edificatorias, procurando su adaptación al estado económico actual.

- Fomento de la rehabilitación de las edificaciones, previendo la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que dotando de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.

2. Como medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los sectores y áreas se conectarán con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, procurando el tratamiento de borde con el suelo no urbanizable. Para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establece la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.

- La red de comunicaciones se adaptará al terreno, a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

- El sistema de espacios libres de dominio y uso público y el de equipamientos se relacionará con las redes viarias, teniendo en cuenta sus características topográficas y valores ambientales dignas de ser conservadas; garantizando su accesibilidad e integración a la estructura urbanística del planeamiento que se redacta.

- Los volúmenes de las edificaciones deberán ordenarse en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, así como la cubierta usual. Las alturas de las cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos seguirán las normas tradicionales de composición; todo ello con el fin de no producir distorsiones con el paisaje urbano de ámbito tradicional.

- Los materiales y elementos usados para la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano así como la forma y sistema de colocación, se emplearán siguiendo criterios de analogía y estética con los existentes, en razón tanto a las consideraciones perceptivas como a los posibles efectos sobre otras variables ambientales.

- Las construcciones acabarán las fachadas previo a su ocupación. Respecto a las existentes que presentan fachadas sin acabar, en el plazo de un año deberán hacerlo.

- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir mediante canalización subterránea; atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 194/90, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de Alta Tensión con conductores no aislados.

3. Como Medidas Correctoras y Protectoras para la ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrán en cuenta:

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas previstas o programadas para ser urbanizadas, dada la posible acumulación de caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

- Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se describirán con el suficiente grado de Detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

- Con el fin de proteger el agua superficial y subterránea; no se realizará ningún vertido a cauce, de sólidos ni de aceites o grasas producidos por la maquinaria.

- Con el fin de la protección de paisaje urbano; durante la fase de obras se exigirá un vallado perimetral de la zona, acumulándose los materiales y escombros dentro del recinto de la parcela, imponiéndose el destino de los mismos en la propia licencia de obras.

- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

- Para la conservación de la calidad del aire se reducirá la producción de polvo durante la fase de ejecución de las obras, mediante riegos periódicos.

- Para la disminución de ruidos, la maquinaria usada durante la ejecución de las obras deberá estar en perfectas condiciones y cumplir la normativa exigible a tal efecto.

- Durante la fase de obras no se realizará ningún vertido a cauce de elementos sólidos, así como de aceites y grasas producidas por la maquinaria, con el fin de proteger las aguas superficiales y subterráneas.

- En los jardines y zonas verdes se plantarán árboles con bajo requerimiento hídrico.

4. Queda prohibida en suelo urbano la instalación de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado, a la vez que se fija un plazo de 4 años para el traslado de las existentes fuera del mismo.

5. Los vertidos procedentes de las depuradoras, así como los que decaigan de cualquier otro sistema de depuración que se instale, deberán ser tratados de modo que se garantice su conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas 29/85, de 2 de agosto, y el Real Decreto 849/1996, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, además de contar con permiso de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 8.14.2: Administrativas.

La licencia de obras concedida por el Ayuntamiento deberá hacer mención expresa al cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas a las construcciones y a los elementos y materiales empleados para llevarlas a cabo; todo ello considerando que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. Posteriormente, en el acta de recepción de la obra se acompañará informe donde conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en este PGOU.

Así mismo, y respecto a los residuos inertes, el Ayuntamiento deberá fijar el destino final de los mismos en tanto entra en funcionamiento el Plan de Residuos Sólidos Inertes de la Provincia de Granada.

CAPÍTULO 15

Prioridades y plazos para el desarrollo del planeamiento

Se desarrollaran según se establece en la LOUA y las correspondientes fichas urbanísticas.

Artículo 8.15.1: Orden de prioridades y fijación de plazos de ejecución.

Tal y como señala la LOUA, se ha estudiado y establecido un orden de prioridades para las actuaciones urbanísticas previstas en este PGOU:

- Para el Suelo Urbano (Unidades de Ejecución) se establece 4 años máximo para su comienzo, desde la aprobación definitiva del PGOU.

- Para el los sectores de suelo urbanizable sectorizado se establece 4 años máximo para su comienzo desde la aprobación definitiva del PGOU.

TÍTULO 9

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

El Patrimonio Municipal del Suelo

Artículo 9.1.1: Finalidad y destino.

Los fines generales del Patrimonio Municipal del Suelo, son los establecidos en el artículo 69 de la LOUA: Regular el mercado de los terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del Planeamiento.

Los fines generales se instrumentan a través de los destinos específicos previstos para los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, en el artículo 75 de la LOUA, por lo que una vez incorporados al proceso urbanístico y edificatorio deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento. La declaración de interés social, cuando no venga expresamente atribuida por la legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán por el Ayuntamiento a la conservación y ampliación del mismo.

El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente a un tanto por ciento a determinar de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará a un tanto por ciento a determinar, al menos de dicho presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento.

Artículo 9.1.2: Bienes integrantes.

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo son los que determina el artículo 72 de la LOUA.

Artículo 9.1.3: Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

La enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se podrá llevar a cabo mediante concurso o subasta, en los supuestos previstos en el artículo 76 de la LOUA.

Artículo 9.1.4: Gestión por la administración o cesión.

La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por el Ayuntamiento utilizando cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulte más adecuadas a los fines urbanísticos y edificatorios.

Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 69 de la LOUA o 280.1 del TRLS-1/92 vigente por la disposición derogatoria única 1 de la LS-6/98.

Artículo 9.1.5: Cesiones onerosas. Enajenación mediante concurso.

El Ayuntamiento enajenará mediante concurso, por precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que le corresponda, los bienes del Patrimonio con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

El Pliego de Condiciones contendrá además de las determinaciones previstas en el artículo 76 de la LOUA, el destino específico de dichos bienes, previsto en este Plan.

El Ayuntamiento deberá de promover las condiciones que permitan la concurrencia del mayor número de intervinientes en el proceso urbanístico y edificatorio con experiencia en este término municipal, que estén interesados en la adquisición de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, mediante su enajenación en lotes, de dimensiones adecuadas para el cumplimiento de los fines previstos.

Artículo 9.1.6: Excepciones al concurso. Enajenación directa.

El Ayuntamiento, podrá enajenar directamente los bienes del Patrimonio:

a) Si el Concurso a que se refiere el artículo anterior quedare desierto, en el plazo y social que promuevan viviendas de protección máximo de un año y con arreglo al Pliego de Condiciones.

b) A entidades de carácter benéfico pública, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión contenga las previsiones necesarias para garantizar, el cumplimiento de los plazos y el destino de los bienes cedidos, determinado en el artículo 75 de la LOUA y 280.1 del TRLS-1/92 vigente por la disposición derogatoria única 1 de la LS-6/98.

Artículo 9.17: Cesiones a título gratuito.

El Ayuntamiento podrá ceder gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico los terrenos del Patrimonio, en los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo 76 de la LOUA.

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

Artículo 9.1.8: Cesiones entre Administraciones.

Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, podrán transmitirse directamente y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

a) Promoción Pública de Viviendas.

b) Construcción de equipamiento comunitario.

c) Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.

Además de las cesiones previstas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá aportar la propiedad de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, previa valoración a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable y al amparo del artículo 23 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de Entidades Locales de Andalucía.

CAPÍTULO 2

Derecho de superficie

Artículo 9.2.1: Derecho de superficie.

El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 287. y 3, 288.2 y 3 y 289 del TRLS-1/92 vigente por la disposición derogatoria única 1 de la LS-6/98, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente por las normas de Derecho privado.

El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento, no podrá exceder del legalmente previsto. Su extinción, por el transcurso del plazo, implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará la extinción de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

CAPÍTULO 3

Expropiación y venta forzosa

Artículo 9.3.1: Expropiación.

El Ayuntamiento aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, cuando concurren alguno de los supuestos previstos en el artículo 160.1.D) de la LOUA.

Igualmente, aplicará la expropiación además de en los supuestos legalmente previstos, en los regulados en estas Normas:

a) Para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo en los supuestos previstos en el Capítulo primero de este Título.

b) Para la obtención de suelos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en los términos que determina la legislación urbanística aplicable.

En tales supuestos se aplicará lo dispuesto en el artículo 161 de la LOUA.

El Ayuntamiento podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios.

Artículo 9.3.2: Régimen de venta forzosa.

Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar conforme a lo prevenido en el art. 150 de la LOUA, serán adjudicados mediante concurso, cuya convocatoria o Pliego de Condiciones incluirá las determinaciones siguientes:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

El adjudicatario del concurso tendrá el carácter de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento que la destinará a inversiones en materia de urbanismo y vivienda.

CAPÍTULO 4

Registros de Intervención en el Mercado

Artículo 9.4.1: Registro de solares y terrenos sin urbanizar.

El Ayuntamiento de acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no opte por la expropiación, en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad, certificación literal de las resoluciones administrativas por las que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motiven la inclusión de fincas en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, con aplicación del régimen de venta forzosa, para la práctica de nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 9.4.2: Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo.

El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, inventario parcial integrado en el Inventario general consolidado, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho patrimonio, su descripción, especificando el modo de adquisición, superficie y datos registrales.

Los terrenos reservados a efectos de su posible incorporación al Patrimonio Municipal, de conformidad con lo previsto en este Plan, se incluirán en un Registro complementario del anterior.