

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 22 de diciembre de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hacen públicos los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada de 13 de mayo de 2015 y de 21 de septiembre de 2016, sobre subsanación del acuerdo de la anterior, en las que se procede a la aprobación del PGOU de Soportújar .

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 13 de mayo de 2015, se aprobó parcialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Soportújar, a reserva de subsanación de deficiencias supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas; y se acordó así mismo la suspensión de la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar de los ámbitos que se detallaban en tal Resolución.

Con fecha 31 de julio y 27 de abril de 2016, se recibieron en esta Delegación documentos para subsanar el acuerdo de la CPOTU, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de mayo y 5 de noviembre de 2015 y 9 de febrero de 2016.

Con tal motivo, la CTOTU de Granada celebrada, el 21 de septiembre de 2016, aprobó definitivamente el PGOU de Soportújar, teniendo por subsanadas las deficiencias observadas en el punto primero y por aprobados los ámbitos suspendidos en el punto segundo de la Resolución de la CTOTU, de 13 de mayo 2015, quedando algunos aspectos puntuales recogidas en la Resolución que aquí se publica, pendientes de subsanación.

Con fecha 7 de noviembre de 2016, consta Informe de los Servicios de Técnicos de la Delegación Territorial sobre el cumplimiento de las respectivas Comisiones Territoriales de 13 de mayo de 2015 y 21 de septiembre de 2016, habiendo sido subsanadas los aspectos señalados en las mismas.

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Soportújar el 5 de diciembre de 2016 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 21 de septiembre de 2016 (núm. de registro 7097), 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, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo Aprobatorio de la CTOTU de 15 de mayo de 2015 y de 21 de septiembre de 2016; y en el Anexo II, el contenido Normativo y Fichas Técnicas del Instrumento Aprobado.

ANEXO I

«Acuerdo de la CPOTU de fecha de 15 de mayo de 2015 sobre el PGOU de Soportújar»

Examinado el expediente sobre Plan General de Ordenación Urbanística de Soportújar, Ref.: 1.104/2009 y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, así como al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Según dispone el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se expuso por el ponente el informe que a continuación se reproduce que fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente como Propuesta de Resolución:

00104955

INFORME DE PLANEAMIENTO GENERAL	
MUNICIPIO	SOPORTÚJAR Ref.: 1.104/2009
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbanística
FECHA	13 mayo 2.015

1. TRAMITACIÓN

15/11/2007	Avance del PGOU.
03/12/2007	Información Pública del Avance en BOP núm. 232.
26/11/2007	Información Pública en Diario Ideal.
22/01/2009	Aprobación Inicial del PGOU. (Suspensión, por el plazo máximo de 1 año, del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio, establecidas en el informe técnico municipal, objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente).
26/02/2009	Información Pública en BOP núm. 38.
06/03/2009	Corrección del error en BOP núm. 44. Información Pública en Diario Ideal Notificación a los Ayuntamientos de municipios colindantes.
15/04/2009	DP. Cultura: Informe Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (FAV-COND).
28/04/2009	C. Innovación, Ciencia y Empresa (CON OBSERVACIONES) para el IPIA
07/05/2009	Departamento de Residuos para el IPIA
11/05/2009	Informe de Incidencia Territorial (FAVORABLE CON OBSERVACIONES)
13/05/2009	Informe de la Agencia Andaluza del Agua (CON OBSERVACIONES) para el IPIA
14/05/2009	Informe del Sº Carreteras de C. Obras Públicas y Vivienda (CONDICIONADO) para el IPIA
02/01/2010	Vías Pecuarias (CON DEFICIENCIAS) para el IPIA
09/06/2010	Informe Previo de Valoración Ambiental (VIABLE - COND).
06/07/2011	Aprobación Provisional del PGOU.
28/07/2011	C. Innovación, Ciencia y Empresa (CON OBSERVACIONES)
11/08/2011	Informe del Sº Carreteras de C. Obras Públicas y Vivienda (CONDICIONADO)
22/11/2011	Informe del Sº Carreteras de C. Obras Públicas y Vivienda (CONDICIONADO)
02/12/2011	DP. Cultura: Informe Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (FAV - COND)
26/01/2012	Diputación de Granada: Sº Carreteras (FAVORABLE)
22/03/2012	D.G.P.G. Dominio Público Hidráulico (FAV - COND)
26/10/2012	Informe de Valoración Ambiental (VIABLE - COND)
31/10/2012	Informe sanitario sobre proyecto del nuevo depósito de aguas potables (FAVORABLE)
26/03/2013	Acuerdo plenario de incorporación de subsanaciones al documento de Aprobación Provisional en cumplimiento de informes sectoriales y IVA.
07/05/2013	Informe del Sº Carreteras de C. Obras Públicas y Vivienda (CONDICIONADO)
20/05/2013	DP. Cultura: Informe Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (FAVORABLE)
28/05/2013	C. Innovación, Ciencia y Empresa (CON OBSERVACIONES)
05/06/2013	Informe del Sº Carreteras de C. Obras Públicas y Vivienda (FAVORABLE)
05/06/2013	Acuerdo plenario por el que se resuelve nueva información pública por modificaciones sustanciales del PGOU.
14/06/2013	Información Pública en BOP núm. 111
12/06/2013	Información Pública en Granada Hoy Notificación a los Ayuntamientos de municipios colindantes.
08/07/2013	D.G.P.G. Dominio Público Hidráulico (FAV - COND)

28/10/2013	D.G.P.G. Dominio Público Hidráulico (FAV - COND)
16/07/2014	Acuerdo plenario de subsanación del PGOU de Soportújar
30/07/2014	Información Pública en BOP núm. 143
25/07/2014	Información Pública en Granada Hoy Notificación a los Ayuntamientos de municipios colindantes.
16/12/2014	Acuerdo plenario de subsanación del acuerdo de fecha 16/07/2014
13/01/2015	Información Pública en BOP núm. 6
26/12/2014	Información Pública en Granada Hoy Notificación a los Ayuntamientos de municipios colindantes.
27/01/2015	Informe de Valoración Ambiental (Informe de verificación)
24/02/2015	Acuerdo plenario de subsanación del PGOU de Soportújar
13/03/2015	D.G.P.G. Dominio Público Hidráulico (FAVORABLE)

Observaciones:

1. El documento del PGOU se aprueba inicialmente con fecha 22/01/2009.

Dado que no consta, en el expediente aportado por el Ayuntamiento, que se haya realizado nueva aprobación inicial o provisional para incorporar las modificaciones de la LOUA introducidas por la Ley 2/2012, se entiende que, en cumplimiento del artículo 2.2 de la Instrucción 1/2012, el PGOU de Soportújar seguirá tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su aprobación inicial.

2. Con diferentes fechas se aprueban por el Ayuntamiento la incorporación de subsanaciones al documento de Aprobación Provisional, en cumplimiento de informes sectoriales.

Los documentos del PGOU que se han tenido en cuenta para el presente informe y que se someterán a la valoración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) para aprobación definitiva son:

DOCUMENTO	FECHA DE DILIGENCIA
Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental	05/06/2013
Estudio Hidrológico e Hidráulico	05/06/2013
Documentación justificativa del ciclo del agua	05/06/2013
Información, análisis y diagnóstico	05/06/2013
Planos de información (I.1 a I.14)	26/03/2013
Planos de información (15 y 16)	16/07/2014
Memoria de Ordenación	24/02/2015
Normativa Urbanística	24/02/2015
Fichas de Determinaciones Urbanísticas	24/02/2015
Plano 1. Ordenación estructural del T.M.	16/12/2014
Plano 2.1. Ordenación completa del T.M.	16/12/2014
Plano 2.2. Ordenación completa del T.M. (detalle)	16/07/2014
Plano 3. Ordenación estructural del núcleo urbano	24/02/2015
Plano 4. Ordenación completa del núcleo urbano	24/02/2015
Plano 5. Clasificación y gestión del núcleo urbano	24/02/2015
Plano 6.1. Protección del patrimonio. Núcleo Urbano	16/07/2014
Plano 6.2. Protección del patrimonio del T.M.	16/07/2014
Plano 7. Zonificación acústica del T.M.	16/07/2014
Catálogo de Protección del Patrimonio	05/06/2014

00104955

2. DOCUMENTACIÓN APORTADA

El PGOU de Soportújar, presentado para la aprobación definitiva, consta con diferentes aprobaciones provisionales y de subsanación de 26/03/2013 y 24/02/2015 y contiene los siguientes documentos:

Información, análisis y diagnosis.

Memoria de Ordenación.

Normativa Urbanística.

Anexo a la Normativa Urbanística: Fichas de determinaciones urbanísticas.

Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Catálogo de protección del patrimonio.

Planos de Información:

I.1 Encuadre provincial.

I.2 Hipsométrico.

I.3 Hidrológico.

I.4 Climatológico.

I.5 Vegetación natural. Cultivos.

I.6 Geológico.

I.7 Hidrogeológico.

I.8 Geotécnico.

I.9 Clinométrico.

I.10 Topográfico.

I.11 Equipamientos.

I.12 Pavimentación y alumbrado.

I.13 Abastecimiento.

I.14 Saneamiento.

I.15 Red eléctrica y telefonía.

I.16 Alturas de la edificación.

Planos de Ordenación:

1. Ordenación estructural del término municipal.

2.1. Ordenación completa del término municipal.

2.2. Ordenación completa del término municipal (detalle).

3. Ordenación estructural del núcleo urbano.

4. Ordenación completa del núcleo urbano.

5. Clasificación y gestión del núcleo urbano.

6.1. Protección del patrimonio. Núcleo urbano.

6.2. Protección del patrimonio del término municipal.

7. Zonificación acústica del término municipal.

Estudio Hidrológico e hidráulico de los cauces que afectan a los nuevos desarrollos urbanos.

Anexo. Documentación justificativa: ciclo del agua.

Anexo. Informe justificativo de modificaciones en el documento refundido para aprobación definitiva (Julio 2014).

Observaciones:

A. Sobre la Memoria de Ordenación y la Normativa Urbanística

1. Se ha observado que la Memoria de Ordenación (MO), la Normativa Urbanística (NU) y las Fichas de Planeamiento presentan incoherencias entre ellas: las tablas no coinciden entre los distintos documentos. La descripción que se hace en la Memoria (apartado III.3) sobre Sistemas Generales no coincide con el resto de documentos (Normas y planos). En la Memoria (apartado III.5), se hace referencia a que los sectores de SUNC se desarrollarán mediante PERI y Estudios de Detalle (en lugar de PPO).

Se revisarán los documentos de forma general, corrigiéndose lo que no proceda y teniendo en cuenta que las comprobaciones de cálculo se han realizado con los datos de las fichas de planeamiento.

2. En el documento (MO y NU) se nombra como unidades de ejecución a los sectores de SUNC. Dado que dicha terminología se refiere a la gestión y no a un ámbito de planeamiento, se corregirá utilizando el término adecuado a la LOUA: Sector de SUNC.

3. La página 21 de la Memoria está incompleta.

B. Sobre la documentación gráfica.

1. En general, se ha detectado que los gráficos de los planos (cotas, franjas, viario...) no están dibujados a la escala que se indica en su plano. Se corregirán.

2. Para toda la documentación gráfica se indica que cada plano, por sí mismo, debe ser entendible y no dar lugar a confusión, es decir: el contenido del plano debe corresponder con su título (ni estar incompleto ni contener información que no se refiera al título), las escalas serán adecuadas al contenido del planos, el dibujo estará a la escala indicada en el plano, las leyendas corresponderán a la información contenida en el gráfico, la escala de las tramas del gráfico y de las leyendas coincidirán, etc.

3. En el plano 1 aparecen unas franjas azules, que no se encuentran definidas en la leyenda, parece corresponder con los 100 m de la Zona de policía del DPH, aunque no están dibujadas a escala. Se completará la leyenda y se corregirá el plano.

4. En el plano 2.2 las zonas de afección no están dibujadas a escala. Se dibujará correctamente.

5. Plano 3. Ordenación estructural del núcleo urbano:

- Aunque en el Plan General se establezcan diferentes usos globales, la leyenda del plano 3 sólo contendrá los que existen y los que se prevean en Soportújar.

- Deberá completarse el plano con la edificabilidad y la densidad globales para el SUC, una vez calculados correctamente (ver apartado 9 del presente informe).

- Falta tramar en el plano el Sistema General de de Equipamientos SG-EQ-01 (Ayuntamiento).

6. Plano 4. Ordenación completa del núcleo urbano:

- Las calificaciones que se establecen en la leyenda para el SUC no se corresponden con las definidas en el punto 14. Ordenanzas de la edificación NU. Se eliminarán de la leyenda las que no se contemplen en las Ordenanzas.

Antes deberán subsanarse las deficiencias que, sobre calificaciones de suelo, se indican en el presente informe.

- La trama de uso global para el SUNC y SUS debe afectar a toda la superficie del sector dibujada (se aprecian espacios libres en verde, viario en blanco...).

Deberá rellenarse todo el ámbito con la trama del uso global y con línea punteada indicar aquellos viales (orientativos o vinculantes) que se necesiten prever en el Plan. Lo mismo se subsanará para el espacio libre de la UE-02-R.

- Se establecen 2 únicas alturas reguladoras para el SUC (de 2 y 3 plantas), sin embargo del plano 16 y del cálculo del incremento del A.O. en SUC, se deduce que también existen edificaciones de 1 y 4 plantas que mantienen su altura, no habiéndose considerado en el plano 4. Se corregirá.

- No se han dibujado las líneas de edificación interior de parcela. Se completará el plano. No obstante, dada la escala del dibujo se recomienda para más claridad, al establecer la alineación interior de parcela, diferenciar con tonalidades distintas la edificación y la parcela completa, en lugar de utilizar una línea.

- Se han dibujado equipamientos privados con trama de equipamientos públicos (por ejemplo SIPS Religioso, artículo 6.32 NU). Se corregirá.

7. En general la información que contiene el plano 5 está incompleta y resulta confusa: la información referente a la gestión del suelo no está completa, la escala no es adecuada, las tramas se superponen, la leyenda de «Gestión del suelo» no se entiende (no coincide con las tramas que se dibujan en el gráfico).

8. En el plano 6.1, se han encontrado cotas que no se refieren a ningún elemento. Lo mismo ocurre con líneas gruesas discontinuas que no se definen en la leyenda. Se eliminarán o completará la leyenda.

En el dibujo, se han grafiado ámbitos con nomenclaturas (ETN-01, E-11) que no se recogen en la leyenda. Se completará. También se revisará el plano 6.2, que presenta deficiencias similares.

3. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El término municipal de Soportújar (14,11 km²) se emplaza en una de las laderas meridionales de las estribaciones montañosas de Sierra Nevada, en la margen derecha del barranco de Órgiva, a unos 68 km de Granada Capital y con una altitud de 945 m sobre el nivel del mar.

Limita al Norte con los términos de Bubión y Lanjarón, al Sur con Órgiva, al Este con Pampaneira y al Oeste con Cáñar.

Según el POTA, Soportújar se encuentra dentro de la Red de Asentamientos en «Áreas Rurales de la Alpujarra», que tiene como centro los municipios de Lanjarón y Órgiva y pertenece a la unidad territorial de «Las Alpujarras-Sierra Nevada». Esta unidad se encuentra entre las prioritarias para la redacción de un Programa de Intervención en Áreas Rurales con problemas específicos.

Soportújar se encuentra en zona prioritaria para el desarrollo del turismo rural. Dentro del sistema hidrológico, está en la cuenca mediterránea andaluza, cabecera de cuenca del río Guadalfeo.

Según el Instituto Nacional de Estadística (2013), la población actual se cifra en 287 habitantes y 118 viviendas. La principal actividad de la población es la agricultura.

Soportújar dispone de un único núcleo de población. No cuenta con ninguna figura de planeamiento urbanístico, siéndole de aplicación las NN.SS., provinciales de 1960, las cuales establecían una regulación mínima de la edificación.

El modelo territorial propuesto por el PGOU se basa en el mantenimiento de las características territoriales propias de la zona, basándose en el crecimiento controlado de su núcleo urbano preexistente y en la mejora de las condiciones de equipamiento municipal. Se concreta en las siguientes líneas principales:

- Mantenimiento y regulación del modelo de ocupación tradicional del núcleo urbano.
- Adecuación de los crecimientos, mediante un control del consumo de suelo e implantación de modelos edificatorios acordes con las características de la zona.
- Protección y puesta en valor de la trama urbana tradicional, mediante el tratamiento viario y mejora paulatina de las condiciones de accesibilidad.
- Dotación de Sistemas Generales de espacios libres.
- Puesta en valor de las características tradicionales de la edificación y paisaje urbano.

En cuanto a los criterios y objetivos el PGOU plantea los siguientes:

- Mejora de la imagen urbana, mediante la implantación de modelos y normativa edificatoria adecuada a las características de la edificación tradicional de la zona, con normativas específicas para el desarrollo del modelo tradicional alpujarreño.
- Mejora de la articulación viaria, con especial incidencia en la dotación al núcleo urbano de un segundo acceso al mismo, estableciendo mecanismos para la fijación de un viario de tráfico interno suficiente.
- Implantación de un modelo de crecimiento sostenible, mediante el control del consumo de suelo, y la disposición de una edificación compacta en base a los principios de la ciudad tradicional mediterránea.
- Favorecimiento de la implantación de actividades económicas que posibiliten una mejora paulatina del tejido productivo del municipio.

4. NORMATIVA SECTORIAL QUE LE AFECTA

1. Informe de incidencia territorial.

El Informe de Incidencia Territorial, de fecha 13/05/2009, compara las determinaciones del PGOU con las del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Soportújar no se encuentra afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Tampoco por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada.

El Informe de Incidencia Territorial concluye que el PGOU de Soportújar no tiene una incidencia territorial negativa, por proponer un crecimiento urbanístico que, en términos generales, se encuentra en consonancia con los objetivos y criterios que marcan el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el D11/2008, que lo desarrolla, y la LOUA para la actividad urbanística. No obstante, el Plan debe adecuar sus determinaciones a las consideraciones establecidas en el Informe de Incidencia Territorial emitido, así como a las observaciones realizadas en el Informe de la Agencia Andaluza del Agua en relación a la insuficiencia de recursos hídricos y la no consideración de las infraestructuras del ciclo integral de agua.

2. Informe de valoración ambiental.

Con fecha 26/10/2012, el Departamento de Prevención y Control Ambiental, de las Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y medio Ambiente de Granada informa viable condicionado el PGOU de Soportújar, siempre que se cumplan las especificaciones indicadas en el Documento Urbanístico, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del IVA (Informe de Valoración Ambiental) mediante la inclusión de las medidas correctoras y/o protectoras correspondientes.

Dicho informe, de carácter vinculante, establece que, previo a la remisión del PGOU a la CPOTU para su aprobación definitiva, se trasladará dicho documento, acompañado de Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite el cumplimiento del IVA, a la D.T. Medio Ambiente para su comprobación.

Además establece otros condicionantes sobre aspectos generales, biodiversidad y geodiversidad, vías pecuarias, montes públicos, el Espacio Natural Protegido de Sierra Nevada, suelos contaminados, contaminación acústica y lumínica, eficiencia energética, residuos, prevención y control ambiental, inspección municipal y correcciones cartográficas textuales.

Observaciones:

Se aporta el certificado del Arquitecto redactor del Plan General de Soportújar en el que se indica que «se han realizado las subsanaciones y condicionados reflejados en el Informe de Valoración Ambiental.

Se incorpora al PGOU un anexo denominado «Informe justificativo sobre modificaciones en el documento refundido para aprobación definitiva», en el que se justifica la subsanación de todos los condicionantes establecidos en el Informe de Valoración Ambiental.

En cuanto a las medidas correctoras y/o protectoras del condicionado, se incorpora al documento de Normativa Urbanística del PGOU un anexo en el que se incluyen las medidas del Estudio de Impacto Ambiental.

Con fecha 27/01/2015 se emite nuevo informe sobre verificación del Informe de Valoración Ambiental en el que finalmente sólo quedan pendientes de subsanar:

- Cuestiones sobre DPH: se subsanan (ver informe de fecha 13/03/2015).
- Cuestiones sobre la normativa del SNU de Especial Protección por legislación específica, Montes Públicos y Vías Pecuarias: se aportan nuevos planos diferenciando las tres vías pecuarias que discurren por el municipio, subsanando una de las cuestiones.

Quedan pendientes: la incorporación al artículo 13.19 de la referencia a la Orden de 23 de febrero de 2012 sobre Montes Públicos y la corrección del artículo 13.18 sobre el ancho del Cordel del Río Chico.

3. Carreteras.

3.1. Carreteras provinciales.

Con fecha 26/01/2012, el Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada informa favorable el PGOU de Soportújar.

3.2. Carreteras autonómicas.

Posteriormente al Acuerdo plenario, de fecha 26/03/2013, por el que se aprueba incorporar las subsanaciones al documento de Aprobación Provisional en cumplimiento de informes sectoriales e IVA, el Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda emitió, con fecha 07/05/2013, informe condicionado.

En base a este último informe, el Ayuntamiento presentó documento de subsanación. Con fecha 05/06/2013, el Servicio de Carreteras emitió informe favorable.

4. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Posteriormente al Acuerdo plenario, de fecha 26/03/2013, por el que se aprueba incorporar las subsanaciones al documento de Aprobación Provisional en cumplimiento de informes sectoriales y IVA, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico emitió, con fecha 08/07/2013, informe favorable condicionado.

En base a este último informe, el Ayuntamiento presentó documento de subsanación.

Con fecha 28/10/2013, la D.G.P.G. Dominio Público Hidráulico emitió informe favorable, indicando, no obstante, que «la delimitación del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre, establecidas en el plano 4, ha sido sólo valorada para aquellas zonas donde afecta a sectores propuestos en el PGOU, existiendo zonas de cauce, que no lindan con sectores propuestos, para las que dicho plano presenta muchas deficiencias, quedando en algunos puntos definido el eje del cauce fuera del DPH».

Con fecha 13/03/2015, la D.G.P.G. Dominio Público Hidráulico emite informe favorable.

5. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Con fecha 20/05/2013, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico informa favorable el PGOU de Soportújar.

6. Cementerio.

Con fecha 26/11/2014, el Ayuntamiento solicita informe al Servicio de Salud de la Delegación Territorial en relación a la adecuación del Cementerio.

Con fecha 30/12/2014, el Servicio de Salud emite oficio en el que se comunica que la solicitud de informe, junto a la documentación, deberá dirigirse a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

En la documentación gráfica se señala el Cementerio del término municipal, dentro de los Sistemas Generales de Equipamientos. Marcándose las zonas de afección.

Observación:

Una vez se emita el informe correspondiente del Servicio de Salud, se adecuará el PGOU a las determinaciones que dicho informe contenga.

7. Informe de D.T. de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo:

Con fecha 28/05/2013 la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en su informe de verificación concluye que deberá tenerse en cuenta, para la tramitación de expedientes de proyectos de urbanización, que deberá presentarse Anteproyecto, si lo que se solicita es la autorización administrativa, o Proyecto de Ejecución de las Instalaciones Eléctricas, si lo que se solicita es la autorización administrativa y la aprobación del proyecto.

5. NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL QUE LE AFECTA: POTA.

Caracterización del POTA:

Según el POTA, aprobado por D206/2006, Soportújar se encuentra dentro de la Red de Asentamientos en «Áreas Rurales de la Alpujarra», que tiene como centro los municipios de Lanjarón y Órgiva y pertenece a la unidad territorial de «Las Alpujarras-

Sierra Nevada». Esta unidad se encuentra entre las prioritarias para la redacción de un Programa de Intervención en Áreas Rurales con problemas específicos.

Justificación del cumplimiento de la Norma 45 del POT A:

La justificación de la Norma 45 del POT A se encuentra en el apartado VII. Cuadro síntesis de las determinaciones del Plan, de la Memoria de Ordenación.

Crecimiento Urbanístico de Suelo (Norma 45 POT A, D.A. 2.ª D11/2008 e Instrucción 1/2014)

Suelo Urbano			Superficie Total (m²)
Suelo Urbano Consolidado (SUC)			30.077,00
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)			6.087,70
Total S. Urbano (SUC+SUNC)			36.164,70
Suelo Urbanizable	Sector	Uso Global	Superficie (m²)
Sectorizado (SUS)	SUS-01, 02, 03, 04 y 05	Residencial	11.507,00
Total S. Urbanizables (Excluido uso industrial e incluidos SG adscritos)		11.507,00	

De acuerdo con la Norma 45 del POT A el crecimiento de suelo urbanizable en 8 años no superará el 40% del suelo urbano (excluido el uso industrial, incluidos los SS.GG. adscritos), es decir:

CRECIMIENTO URBANÍSTICO				PARÁMETROS DE REFERENCIA (POT A y D 11/2008)
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS %		
Total S. Urbano (SUC+SUNC)	36.164,70 m²s	SUELO URBLE.	31,81 %	40 %
Total S. Urbanizable	11.507,00 m²s			

Crecimiento Urbanístico de Población y Vivienda: (Norma 45 POT A, D.A. 2.ª D11/2008 e Instrucción 1/2014).

El D11/2008, establece un crecimiento de la población para los próximos 8 años de un 60% de la población actual para municipios con menos de 2.000 habitantes, como es nuestro caso.

Según el Instituto Nacional de Estadística (2013), la población actual se cifra en 287 habitantes y 118 viviendas.

Según los datos extraídos de las fichas urbanísticas, se estima un crecimiento en el S. urbanizable ordenado y sectorizado de 47 viviendas.

El crecimiento poblacional previsto por el plan, teniendo en cuenta una media de 2,4 habitantes por vivienda (Orden de 29 de septiembre de 2008), es de:

47 viviendas x 2,4 habitantes/vivienda = 112,80 (113 habitantes).

En el siguiente cuadro se resume el cumplimiento del crecimiento de población:

CRECIMIENTO URBANÍSTICO DE POBLACIÓN				PARÁMETROS DE REFERENCIA
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS %		
Población 2013 (IEA)	287 habitantes	POBLACIÓN	39,37%	60% (D11/2008)
Tamaño medio del hogar estimado	2,4 hab/viv			
Número de viviendas previsto	47 viviendas			
Previsión de incremento de población según PGOU	113 habitantes			

Observación:

La clasificación que propone el PGOU cumple los límites de crecimiento poblacional y superficial. No obstante, deberá aportarse un nuevo cálculo una vez se hayan adecuado las clases de suelo subsanando las deficiencias del apartado siguiente.

6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el término municipal de Soportújar existe un único núcleo de población. Se clasifican 30.077 m²s de Suelo Urbano con la categoría de Consolidado (SUC), que comporta una única zona de suelo con uso global residencial.

En cuanto a los nuevos desarrollos, el PGOU establece en el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) dos sectores, ambos con uso global residencial. En el Suelo Urbanizable establece cinco sectores (SUS), todos con uso global residencial.

El Suelo No Urbanizable (SNU), de 14.098.382 m²s de superficie, se incluye en su totalidad en las categorías de Especial Protección, por legislación específica y por planificación territorial y urbanística.

Analizada la clasificación de todo el suelo del término, se ha encontrado lo siguiente:

Observaciones:

1. En cuanto a la clasificación de suelos, existen ámbitos de borde en el SUC que no se encuentran justificadas, ni la clase ni la categoría definidas. El anexo fotográfico aportado, con diligencia de 16/07/2014, no se considera suficiente para dar por adecuadas dichas clasificaciones. Se describen a continuación:

ÁMBITO A



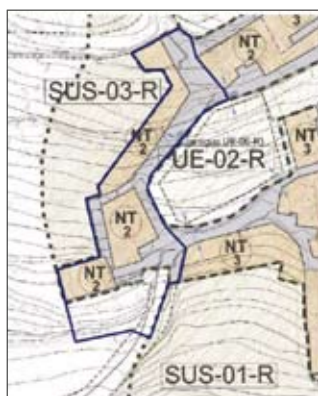
ÁMBITO B



ÁMBITO C



ÁMBITO A:

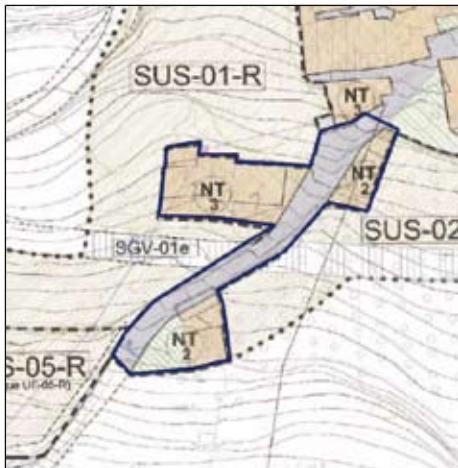


- Las clases y categorías definidas para este ámbito (SUC y SNU) no responden a la realidad existente: se grafió viario como consolidado que no existe; la parcela residencial que se dibuja al sur del ámbito no se adecua a la realidad,...

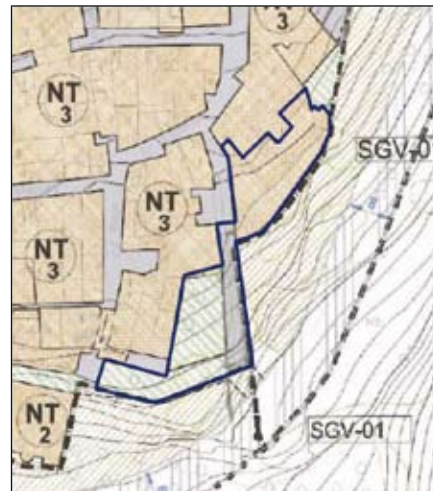
- En cuanto a las actuaciones asistemáticas de este ámbito, se estará a lo dispuesto en el apartado 9 del presente informe.

- Deberá realizarse un análisis del conjunto, coherente y detallado, teniendo en cuenta lo anteriormente indicado e incluyendo en los sectores colindantes aquellos suelos del Ámbito A que no cumplan las determinaciones del 45.2.A de LOUA, para ser considerados como SUC.

ÁMBITO B:



ÁMBITO C:



- No se encuentra justificada la clase ni la categoría del suelo de los ámbitos señalados, entendiéndose que no cumplen las determinaciones del 45.2.A de LOUA, para considerarse SUC, y que deberían integrarse en alguno de los sectores de desarrollo colindantes.

- En cuanto a las actuaciones asistemáticas de estos ámbitos, se estará a lo dispuesto en el apartado 9 del presente informe.

2. En relación a los tres ámbitos anteriores, se entiende que la inadecuación de clase y categoría de sus suelos puede afectar a la delimitación de los sectores de SUS y SUNC colindantes, considerando dicha delimitación una determinación de carácter estructural.

3. Para el resto de ámbitos de SUC incluidos en actuaciones asistemáticas, se estará a lo dispuesto en el apartado 9 del presente informe.

4. No se encuentra justificada la delimitación del SUS-04-R en su zona norte, en cuanto a la viabilidad de desarrollo de dicha zona, a su accesibilidad, pendiente...

5. No se encuentra justificada la delimitación del SUS-01-R, se analizará su límite junto al Ámbito A: existe un tramo de vial incluido en este sector que no se encuentra justificado.

6. En relación a la clasificación del suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, sobre suelo protegido de afección del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), se estará a las observaciones indicadas en el apartado 13 del presente informe.

7. SISTEMAS GENERALES, COMPROBACIÓN DEL RATIO Y GESTIÓN

La definición de los Sistemas Generales se encuentra recogida en la Memoria de Ordenación (apartado III.3), en el Título VI del documento de Normas Urbanísticas, en el Anexo de Fichas Urbanísticas y en la Planimetría:

En cuanto a la obtención mediante la expropiación de diferentes Sistemas Generales, se justifica la viabilidad económica en el Estudio Económico-Financiero, aportándose documentación de la Secretaría del Ayuntamiento que lo acredita.

1. Sistema General Comunicaciones (Viario).

A-4132: carretera autonómica de Órgiva a Trevélez (existente).

GR-4200: carretera provincial (existente).

SG-V-01: su obtención y ejecución están previstas por tramos:

Código	Superficie (m ²)	Clasificación	Sistema
SG-V-01a	515,13	No urbanizable	expropiación
SG-V-01b	407,38	No urbanizable (puente)	no se obtiene
SG-V-01c	780,10	Incluido en UE-03-R	compensación
SG-V-01d	876,40	Incluido en SUS-02-R	compensación
SG-V-01e	244,45	Incluido en SUS-01-R	compensación
SG-V-SUC	88,26	En trama urbana	existente
SG-V-01	2.911,72		

2. Sistema General Infraestructuras.

SG-INF-01: se identifica como las construcciones de pasos transversales en diversos puntos mediante la sustitución de tubos con capacidad para avenidas de hasta 500 m. No implica obtención de suelo.

SG-INF-02 (en cumplimiento del informe sectorial): reserva de terrenos, aún sin definir, y futura construcción de colectores de interés autonómico para la conexión de la depuración de Sopotújar a la EDAR de Carataunas.

3. Sistema General Equipamientos.

Código	Superficie (m ²)	Clasificación	Sistema
SG-EQ-01 (Ayuntamiento)	91,00	Urbano	obtenido
SG-EQ-02 (Cementerio)	890,00	No urbanizable	obtenido
SG-EQ-03 (Colegio y Centro médico)	176,00	Urbano	obtenido
SG-EQ-04 (Pista polideportiva)	978,00	No urbanizable	obtenido
SG-EQ-05 (Sala de usos múltiples)	77,00	Urbano	obtenido

Observación:

Se ha detectado que en el plano 4 aparecen varios equipamientos con la trama de «Uso Dotacional: equipamiento público» que podrían considerarse como sistemas generales. Deberá justificarse su carácter local o general, en aplicación del artículo 10.1.Ac) LOUA, corrigiendo lo que no proceda.

Por otra parte, no tienen nomenclatura ni se encuentran identificados en el documento (ver por ejemplo el ámbito que existe junto al SG-EL-03). Se completará.

4. Sistema General Espacios Libres.

Código	Superficie (m ²)	Clasificación	Sistema
SG-EL-01	972,00	No urbanizable	obtenido
SG-EL-02	550,00	urbano	obtenido
SG-EL-03	575,00	urbano	obtenido
SG-EL-04	680,00	No urbanizable	expropiación
Total	2.777,00		

Algunos Sistemas Generales de Espacios Libres presentan una pendiente muy acusada. No obstante, se justifica en el documento la viabilidad de estos espacios.

Cumplimiento del RATIO de Sistema General de Espacios Libres (artículo 10.1.A)c1) LOUA).

El cálculo del ratio con los datos extraídos de las fichas de planeamiento (suelos de sistemas generales de espacios libres y núm. viviendas) es el siguiente:

Código	Superficie (m ² s)
SG-EL-01	972
SG-EL-02	550
SG-EL-03	575
SG-EL-04	680
TOTAL SSSG-EL	2.777

Población existente (datos obtenidos de SIMA, padrón 2.013): 287 habitantes.

Incremento de población prevista (SUNC): 25 viv x 2,4 hab = 60,00 hab.

Población prevista (SUS): 47 viv x 2,4 hab = 112,80 hab.

Total: 287 + 62,40 + 112,80 = 459,80 >> 460 habitantes.

Se establece una población de 460,00 habitantes (existentes y previstos). El total de sistemas generales de espacios libres resulta ser de de 2.777 m²s, obteniéndose una RATIO por habitante de:

$2.777 \text{ m}^2\text{s} / 460,00 \text{ hab} = 6,03 \text{ m}^2/\text{hab}$.

La justificación del cumplimiento del Ratio de SS.GG. Espacios Libres viene recogida en las tablas del apartado VII.2 MO, en el que se calcula un ratio de 6,04 m²/hab.

El ratio se adecua al artículo 10.1.A)c1) de la LOUA

8. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS (Suelo Urbano).

El documento Normativa Urbanística del PGOU se divide en 13 Títulos y un Anexo:

1. TÍTULO I. Vigencia, innovación e interpretación.
2. TÍTULO II. Régimen urbanístico del suelo.
3. TÍTULO III. Publicidad e información urbanística.
4. TÍTULO IV. Desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.
5. TÍTULO V. Intervención municipal sobre el suelo y la edificación.
6. TÍTULO VI: Regulación de los sistemas.
7. TÍTULO VII: Protección del patrimonio cultural.
8. TÍTULO VIII. Regulación de los usos.
9. TÍTULO IX. Normas referentes a la edificación.
10. TÍTULO X: Normas referentes a la urbanización.
11. TÍTULO XI. Suelo Urbano.
12. TÍTULO XII. Suelo Urbanizable.
13. TÍTULO XIII. Suelo No Urbanizable.
14. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN
15. ANEXO NORMATIVO: Medidas correctoras y protección del EIA.

A continuación se desarrollan las deficiencias encontradas que deberán subsanarse.

Observación general:

En general y con arreglo al principio de máxima simplificación (artículo 8.2 de LOUA), se ha hecho únicamente referencia a los artículos de la legislación aplicables (sin transcribirlos).

Esta práctica se entiende adecuada, no obstante se encuentra conveniente revisar el documento de Normativa Urbanística, analizando si resulta necesario incluir en dicho texto disposiciones explicativas o complementarias que faciliten la utilización y el entendimiento de los documentos del Plan General y las disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en el mismo.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El artículo 2.19 desarrolla la situación legal de fuera de ordenación. Por atraparte, en los planos de ordenación se señalan como fuera de ordenación dos edificaciones, sin embargo no se encuentra que se especifique si se trata de edificaciones totalmente

incompatibles con la nueva ordenación o sólo parcialmente incompatibles con aquélla. Se completará en el Título correspondiente.

TÍTULO VIII. REGULACIÓN DE LOS USOS.

Se define la Calificación de «Servicios de Interés Público y Social» (8.49 y siguientes), regulando también las condiciones de la edificación. Sin embargo esta calificación no se encuentra contemplada en el resto del Plan General (planos, ordenanzas...).

TÍTULO XI. SUELO URBANO.

El apartado 2 del artículo 11.4 se completará con todos los usos globales contenidos en el 8.6

14. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

El PGOU establece, para el suelo urbano, las siguientes calificaciones:

1. Residencial. Núcleo Tradicional (NT).
2. Equipamiento público (EQ).
3. Espacios Libres (EL).
4. Espacios Libres Privados.
5. Infraestructuras (INF).

Observaciones:

1. Se estará a lo dispuesto que sobre calificaciones se indica en el presente informe.
2. Se ha definido la Calificación de «Servicios de Interés Público y Social» (8.49 y siguientes), regulando también sus condiciones de edificación, sin embargo, no se incluye en el Anexo de Ordenanzas de Edificación. Se corregirá lo que no proceda.
3. El «Cuadro comparativo de calificaciones», está incompleto y contiene errores, se suprimirá para no dar lugar a confusión.
4. El Plan General, prevé usos de suelo de equipamientos privados. Dado que este uso tiene aprovechamiento lucrativo, deberá definirse una Calificación concreta para éstos, estableciendo todos los parámetros de ordenanzas reguladoras de edificación.
5. Calificación Residencial. Núcleo tradicional (NT):
 - En el núcleo de Soportújar, existen diferentes tipologías de vivienda: unifamiliares aisladas, adosadas, en bloque plurifamiliar, etc., con diferente edificabilidad por parcela, diferentes alturas y números de planta (desde 1 a 4 plantas), ocupación,... sin embargo, sólo se define una única Calificación con una única regulación para el suelo residencial.

La calificación «Espacio libre privado» no se considera adecuada, por entenderse que realmente se está refiriendo una parcela de residencial con edificación aislada.

En base a lo anterior, se definirán para el SUC tantas calificaciones como tipologías edificatorias existan y, como mínimo, se distinguirán entre aisladas y adosadas.

Para las aisladas, se definirá con la misma calificación toda la parcela, indicando mediante la línea de alineación interior de parcela (y diferentes tonalidades si se considera), la zona de suelo edificable y la no edificable. Los parámetros de ordenación estarán referidos a la parcela completa. En dicha ordenanza se regulará el uso y construcciones permitidas para la superficie de suelo no edificable.

Para las adosadas, como mínimo se distinguirán por alturas y números de plantas.

- Construcciones por encima de la altura máxima reguladora: se considera que la regulación de una superficie construida máxima de 25 m², puede ser excesiva.

6. Calificación Equipamiento Público (EQ):

Aunque se indica que los parámetros edificatorios (edificabilidad, ocupación...) serán los adecuados al uso del equipamiento y a la normativa específica, si la hubiera, se indica que se han definido parámetros concretos de ocupación en planta, edificabilidad... Dado que los equipamientos públicos carecen de aprovechamiento lucrativo, se entiende más

adecuado no definir parámetros de ocupación, alturas, edificabilidad, etc. que puedan imposibilitar la ejecución de un uso público equipamental concreto.

7. Calificación Espacios Libres Privativos:

Se suprimirá esta calificación en base a lo indicado sobre la calificación Residencial. Núcleo tradicional.

9. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Según el documento de Plan General (MO y NU), en el suelo urbano de Soportújar el suelo urbano consolidado constituye una única zona, estableciéndose como uso global el Residencial, edificabilidad global de 1,475 m²t/m²s y densidad global de 75 viv/ha.

En el apartado III.5 MO se desarrolla la ordenación del suelo urbano, concretamente en el 5.6 se justifica el mantenimiento de la ciudad existente, comprobando que el incremento del aprovechamiento objetivo no es superior al 10% del preexistente (artículo 45.2.B)c) de LOUA).

El PGOU propone un incremento de alturas para los edificios de viviendas de 1 y 2 plantas, que pasarían a 2 y 3 según el caso. En cuanto a los coeficientes de uso y tipología se establecen 2:

NT manzana	1,00
NT con patios	1,10

Con los datos definidos en dicho apartado y los recogidos en el plano 15 de alturas, se ha comprobado el cumplimiento de dicho artículo. A continuación se muestran los cálculos realizados por este servicio:

Aprovechamiento objetivo existente					
núm. plantas	Sup. suelo (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)		coeficiente	A.O. (ua)
4	1.099,00	4.396,00	4.396,00	1,00 (NT manzana)	4.396,00
3	5.572,00	16.716,00	16.716,00	1,00 (NT manzana)	16.716,00
2	7.313,00	14.626,00	13.504,60	1,00 (NT manzana)	13.504,60
			1.121,40	1,10 (NT patio)	1.233,54
1	763,00	763,00	763,00	1,00 (NT manzana)	763,00
TOTAL A.O. existente:					36.613,14

Aprovechamiento objetivo propuesto					
núm. plantas	Sup. suelo (m ² s)	Incremento núm. plantas	Edif. (m ² t)	coeficiente	A.O. (ua)
4	1.099,00	---	4.396,00	1,00 (NT manzana)	4.396,00
3	5.572,00	---	16.716,00	1,00 (NT manzana)	16.716,00
2	3.741,00	2 a 3 (Edif. 2,70)	10.100,70	1,00 (NT manzana)	10.100,70
	2.450,60	--	4.901,20	1,00 (NT manzana)	4.901,20
	1.121,40	--	2.242,80	1,10 (NT patio)	2.467,08
1	763,00	1 a 2 (Edif. 1,80)	894,60	1,00 (NT manzana)	894,60
		1 a 3 (Edif. 2,70)	718,20	1,00 (NT manzana)	718,20
TOTAL A.O. propuesto:					40.193,78

Se propone, por tanto, un incremento de aprovechamiento objetivo de 3.580,64 ua (40.193,78-36.613,14). Lo que supone un porcentaje del 9,77% con respecto al A.O. existente.

Observaciones:

1. Aunque del cálculo anterior se deduce que no existe incremento del A.O. superior al 10% del preexistente, se han encontrado deficiencias que podrían afectar al resultado anterior:

Para el cálculo del incremento del A.O. en el SUC, en el apartado III.5 se definen dos coeficientes de tipología (NT manzana y NT con patio), sin embargo, en el apartado III.4 MO se define un único coeficiente en el suelo urbano (Núcleo tradicional):

Uso	Tipología	Áreas urbanas	Coefficientes
Residencial	Núcleo tradicional (NT)	SUC	1,00
		Nuevos crecimientos	1,21
			0,81

Deberá corregirse lo que no proceda en cuanto a coeficientes y a los parámetros de la tabla anterior.

2. Los parámetros de densidad y edificabilidad globales para la zona del suelo urbano consolidado no son correctas.

Para la densidad se establece un parámetro sin realizar cálculos (75 viv/ha).

Para la edificabilidad, el cálculo no es correcto, ya que los m²t reales deben ser los contenidos en el apartado 5.6 MO y la superficie de suelo consolidado la contenida en la tabla del apartado 6.2 MO.

Deberán definirse la densidad y edificabilidad globales reales de cálculo en el Suelo Urbano Consolidado.

3. En el plano 4 se establecen ámbitos sometidos a actuaciones asistemáticas. La única referencia escrita sobre estos ámbitos viene recogida en la memoria de ordenación, señalando únicamente que están encaminadas a la obtención de suelo dotacional por expropiación, resultando, por otra parte, incoherente con la referencia genérica que se hace en el apartado IV. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (MO).

Se han analizado estos ámbitos, encontrando que su inclusión en actuaciones asistemáticas no está justificada: la mayoría responden a suelos de borde (todos de uso viario), colindantes con ámbitos de desarrollo en los cuales deberán incluirse.

Existe un ámbito que puede entenderse dentro del suelo urbano consolidado: el ubicado al norte del núcleo, justo en la entrada desde la carretera, actualmente entre medianeras.

Se han analizado las características de dicho ámbito (delimitación y sistema de obtención), entendiéndose que debería tratarse como una actuación aislada y no asistemática.

Por otra parte, este ámbito deberá quedar definido en una ficha de planeamiento (o formato similar) en la que se especifique el código que lo identifique, localización, descripción, objetivo, superficie del ámbito, imágenes... Además, en los planos, deberá definirse su delimitación con una línea de color diferente al gris, para que no se confunda con la trama de viario.

Se corregirá el documento en base a lo anteriormente indicado.

4. No se encuentra ningún plano en el que se defina la anchura de los viales existentes en el SUC.

10. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El PGOU delimita en el núcleo de Soportújar dos sectores (UE-01-R y UE-02-R), ambos incluidos en una única área de reparto. En la siguiente tabla se recogen las determinaciones establecidas en las fichas de las Fichas Urbanísticas del PGOU:

Área de reparto	AR-U-03	
Ámbito de planeamiento	UE-01-R	UE-02-R
Uso característico	Residencial	Residencial
Superficie bruta (m ²)	4.882,70	1.205,00
Edificabilidad global (m ² / m ² s)	0,60	0,60
Techo edificable (m ²)	2.929,62	723,00
Densidad global Viv/Ha)	44	41
núm. máx. viv.	21	4
% edificabilidad vivienda protegida	30	30
Sistemas Generales incluidos (m ²)	-	-
Sistemas Generales adscritos	-	-
A.O. (u.a.)	3.193,29	788,07
AM (ua/m ²)	0,65	0,65
90% AM (ua)	2.873,96	709,26
10 % AM municipal (ua)	319,33	78,81
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	Plan Parcial
Gestión	Compensación	Compensación
Programación	Fase 2	Fase 2
Iniciativa	Privada	Privada

Se comprueba que en ninguno de los ámbitos se superan los parámetros máximos de edificabilidad ni densidad globales definidos en el artículo 17.1 de la LOUA.

Las comprobaciones se han realizado utilizando los datos de las fichas de planeamiento.

Observación:

En el apartado «Condiciones de aprovechamiento» de las fichas de planeamiento, se calcula la cesión del 10% municipal y el derecho del propietario del 90% a partir del aprovechamiento objetivo.

Se indica que este cálculo no se adecua a la LOUA, según la cual, la cesión al municipio se define como la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% AM del área de reparto. Deberán calcularse los respectivos porcentajes del 10% y 90% sobre el resultado de multiplicar el AM por la superficie de cada sector.

Cumplimiento de la Reserva Dotacional:

La justificación del cumplimiento de la reserva dotacional, en virtud del artículo 17 de la LOUA, se resume en la siguiente tabla:

Ámbito de planeamiento		UE-01-R	UE-02-R	
Reserva de Dotaciones (mínimos)				
PGOU	Total (m ²)	879	217,00	
	Parques y jardines (m ² s)	527,00	130,00	
	Equipamientos (m ² s)	352,00	87,00	
	Plazas de aparcamiento	15	4	
Art. 17 LOUA Uso característico Residencial	Total dotaciones 30 m ² s por 100 m ² t resid.	878,88	216,90	
	Parques jardines	18 m ² s por 100 m ² t resid.	527,33	130,14
		10% Sup. Tot.	488,27	120,5
	Plazas de aparcamiento 0,5 plaza por 100 m ² t Edif.	14,64 (15)	3,61 (4)	

Se comprueba que se cumple la reserva dotacional establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Se comprueba que la determinación del artículo 17.7 LOUA, sobre la reserva de viviendas destinadas a los grupos con menor índice de renta que deberán preverse en el suelo correspondiente al 10% AM de cesión al municipio, viene recogida en el Título V, Capítulo III, artículo 5.19 (NU).

11. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El PGOU establece en el núcleo de Soportújar cinco sectores de S. Urbanizable Sectorizado, todos de uso residencial.

Los Sectores SUS-01-R y SUS-02-R están incluidos en el área de reparto AR-E-02. Los sectores SUS-03-R a SUS-05-R están incluidos en el área de reparto a AR-E-01.

En la siguiente tabla se recogen los datos obtenidos de las Fichas Urbanísticas del PGOU:

Área de reparto	AR-E-02		AR-E-01		
	SUS-01-R	SUS-02-R	SUS-03-R	SUS-04-R	SUS-05-R
Ámbito de planeamiento	SUS-01-R	SUS-02-R	SUS-03-R	SUS-04-R	SUS-05-R
Uso característico	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Superficie bruta (m ² s)	4.122,00	1.900,00	1.800,00	2.480,00	1.205,00
Edificabilidad global (m ² / m ² s)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Techo edificable (m ²)	2.473,20	1.140,00	1.080,00	1.488,00	723,00
Densidad global Viv/Ha)	44	44	45	40	40
Total viviendas	18	8	8	9	4
% edificabilidad vivienda protegida	30	30	30	30	30
SS.GG. incluidos (m ² s)	244,45	876,40	-	780,10	-
SS.GG. adscritos	-	-	-	-	-
A.O. (u.a.)	2.695,79	1.242,60	1.177,20	1.621,92	788,07
AM (ua/m2)	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
90% AM (ua)	2.426,21	1.118,34	1.059,48	1.459,73	709,26
10 % AM municipal (ua)	269,58	124,26	117,72	162,19	78,81
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación
Programación	Fase 2	Fase 2	Fase 2	Fase 1	Fase 2
Iniciativa	Privada	Privada	Privada	Privada	Privada

Se comprueba que en ninguno de los ámbitos se superan los parámetros máximos de edificabilidad ni densidad globales definidos en el artículo 17.1.1 de la LOUA.

Las comprobaciones se han realizado utilizando los datos de las fichas de planeamiento.

Observación:

En el apartado «Condiciones de aprovechamiento» de las fichas de planeamiento, se calcula la cesión del 10% municipal y el derecho del propietario del 90% a partir del aprovechamiento objetivo.

Se indica que este cálculo no se adecua a la LOUA, según la cual, la cesión al municipio se define como la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% AM del área de reparto. Deberán calcularse los respectivos porcentajes del 10% y 90% sobre el resultado de multiplicar el AM por la superficie del sector.

Cumplimiento de la Reserva Dotacional:

La justificación del cumplimiento de la reserva dotacional (artículo 17) se resume en la siguiente tabla:

Ámbito de planeamiento		SUS-01-R	SUS-02-R	SUS-03-R	SUS-04-R	SUS-05-R	
Reserva de Dotaciones (mínimos)							
PGOU	Total (m ²)	742,00	342,00	324,00	447,00	226,00	
	Parques y jardines (m ² s)	445,00	205,00	194,00	268,00	136,00	
	Equipamientos (m ² s)	297,00	137,00	130,00	179,00	90,00	
	Plazas de aparcamiento	13	6	6	7	4	
Art. 17 LOUA Uso característico Residencial	Total dotaciones 30 m ² s por 100 m ² t resid.	741,96	342,00	324,00	446,40	216,90	
	Parques jardines	18 m ² s por 100 m ² t resid.	445,17	205,20	194,40	267,84	130,14
		10% Sup. Tot.	412,20	190,00	180,00	248,00	120,50
	Plazas de aparcamiento 0,5 plaza por 100 m ² t Edif.	12,36 (12)	5,70 (6)	5,40 (5)	7,44 (7)	3,61 (4)	

Se comprueba que se cumple la reserva dotacional establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Se comprueba que la determinación del artículo 17.7 LOUA, sobre la reserva de viviendas destinadas a los grupos con menor índice de renta que deberán preverse en el suelo correspondiente al 10% AM de cesión al municipio, viene recogida en el Título V, Capítulo III, artículo 5.19 (NU).

12. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El PGOU contiene el documento «Catálogo de Protección del Patrimonio», de acuerdo con el artículo 16 de la LOUA, conteniendo las fichas con las determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

13. SUELO NO URBANIZABLE**1. Régimen del SNU y categorías.**

El régimen de esta clase de suelo se establece en los siguientes epígrafes del documento de Normas Urbanísticas:

1) Título II, Capítulo IV, en el que se describe el régimen urbanístico según las determinaciones previstas en la Ley 7/2002, LOUA, artículos 50 y 52.

2) Título XIII, donde se regulan las determinaciones de la ordenación del suelo no urbanizable: lo relativo a formación de núcleo urbano, sobre parcelación, categorías de suelo no urbanizable incluyendo las determinaciones específicas sobre los usos y actividades permitidos, actuaciones de interés público y condiciones de edificación de la edificación permitida.

3) Anexo Normativo: Medidas correctoras y protectoras de EIA, en relación a las medidas de protección sobre diversos aspectos en general y Medidas de Protección en Suelo No Urbanizable.

La clasificación de SNU se incluye en su totalidad en las categorías de especial protección, distinguiendo:

1. SNU de especial protección por legislación específica.

1.1) Legislación Medioambiental:

- Dominio Público Hidráulico.
- Parque Nacional de Sierra Nevada.
- Parque Natural de Sierra Nevada.
- Vías Pecuarias.
- Montes Públicos.

1.2) Legislación de infraestructuras. Carreteras.

- A-4132 y GR-4200.

2. SNU de especial protección por planificación territorial y urbanística.

- CS-5, Sierra Nevada.
- PE-1, Borreguiles de Sierra Nevada.
- Protección Cautelar Alpujarra Alta.
- Bienes de Interés Cultural, Yacimientos Arqueológicos (no declarados).

Observaciones:

1. Las Disposiciones Generales del régimen urbanístico del suelo no urbanizable recogen la normativa correspondiente de la Ley 7/2002, LOUA, artículos 42, 43, 50, 52.

2. La clasificación y categorías de suelo no urbanizable se adecuan a lo establecido en el artículo 46 de la mencionada ley.

2. Adecuación al planeamiento supramunicipal.

El municipio de Soportújar se encuentra incluido en su totalidad en distintos espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

- Complejo Serrano de Interés Ambiental, CS-5, Sierra Nevada, N. 38.
- Paraje Excepcional Borreguiles de Sierra Nevada, N. 33.
- Protección Cautelar Alpujarra Alta, N.46 y 41.

El núcleo de Soportújar se encuentra inmerso en el espacio de Protección Cautelar Alpujarra Alta. Entorno al núcleo histórico se clasifican Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado para uso residencial, sobre suelo de especial protección.

Según lo establecido en la Norma 4.1 del PEPMF, Las disposiciones de este Plan vincularán tanto a la Administración como a los particulares, por tanto, excepto el núcleo histórico, el resto del suelo es especialmente protegido.

Por su parte, la Norma 4.6, establece que: Los Planes Generales de Ordenación que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:

1. tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas en el Plan Especial;

2. no alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este Plan; y se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General.

3. se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o las Normas Subsidiarias de que se trate.

Observaciones:

1. Estos suelos se han incluido en SNU de especial protección por planificación territorial y se han transcrito las normas correspondientes que fijan los usos compatibles y prohibidos. Se considera correcto.

2. En relación a la clasificación del suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, sobre suelo protegido, en la Memoria de Ordenación, apartado III.6.1, se han establecido los criterios de clasificación en relación al PEPMF, en base a la protección de la totalidad del municipio y en concreto, la protección cautelar en el entorno urbano se clasifican como suelos urbanos y urbanizables aquellos suelos aptos para su urbanización en el corto plazo.

Por lo anterior, el PGOU de Soportújar estima justificado, en base a la norma 4.6 del PEPMF, el ajuste de los límites del núcleo urbano mediante los sectores de suelo urbano y urbanizable sectorizado, como resultado del proceso para completar la estructura del núcleo urbano, sin consumir ni prever suelos más allá de las necesidades de crecimiento y compleción urbana descritas a lo largo del plan.

La Comisión deberá valorar la justificación que ofrece el PGOU en trámite.

3. Adecuación a normativa sectorial.

En lo que se refiere al suelo no urbanizable, los suelos afectados por legislación sectorial se han incluido en la categoría de especial protección por legislación específica.

Su regulación se encuentra recogida en la normativa de SNU (Título XIII), en la que se asumen las normativas sectoriales correspondientes.

Además lo relativo a Patrimonio Histórico viene regulado en el Título VII y lo relativo a infraestructuras y vías pecuarias en el Título VI, sobre Sistemas Generales.

Las afecciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial se han analizado e informado en los informes sectoriales emitidos por cada órgano, según consta en este informe.

Observación:

Se considera correcto. Las consideraciones sobre los ajustes en la normativa de SNU que quedan pendientes a resultas del informe de verificación del IVA, se han comentado en el epígrafe 4.3 de este informe.

4. Normativa de aplicación.

El régimen del SNU distingue los elementos de la Ordenación Estructural, compuesta por las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos, la ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas.

Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos incluyen limitaciones a parcelaciones y segregaciones, a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos y a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Los parámetros objetivos que se proponen son: distancia de 150 m entre viviendas, 250 m con límite a SU y 2 km para viviendas, en aplicación de la N 38 (PEPMF), la existencia de cuatro edificaciones de más de 20 m² (nave agrícola) o más de una edificación de mayor superficie (nave agrícola), en un radio de 200 m.

La regulación del SNU de especial protección por legislación específica asumen las normativas sectoriales correspondientes.

La regulación del SNU de especial protección por planificación territorial ya se ha comentado en el punto 2.

Las Actuaciones de Interés Público se regulan en la Sección 6^a, en la que se establecen unas condiciones generales comunes a todos los usos, relacionados con la necesidad de licencia, los vallados, los vertidos, protección del paisaje... Como parámetros objetivos se establece una altura máxima de la edificación de 6,5 m, con un máximo de 2 plantas, un retranqueo a linderos de 3 m o la altura de la edificación, una pendiente máxima de 35 % en cubierta y se prohíben los sótanos y las buhardillas.

Por su parte la Sección 7.^a establece las normas para la edificación en SNU, que distingue tres tipos de edificaciones, las de uso agrícola o ganadero con un máximo de 20 m² y 3 m de altura, edificación de hasta 50 m², también de uso agrícola o ganadero que deberá adecuarse a la unidad mínima de cultivo y aquellas edificaciones que excedan de las anteriores en las que se establece un porcentaje de ocupación máxima de 1 %

en seco y 2 % en regadío, debiendo segmentar la edificación en varios volúmenes, si fuera preciso. Se permite un máximo de 12 m en fachada.

Así mismo, se establecen limitaciones estéticas para la adecuación de las edificaciones a la tipología alpujarreña.

Las determinaciones sobre edificaciones existentes se regulan en el Capítulo V, del Título II, de aplicación tanto a las que se ubican en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, describiendo el régimen transitorio previsto en LOUA, el régimen de situación legal de fuera de ordenación.

En el régimen del SNU, se incluye en la normativa del SNU de Protección por Legislación Territorial, proveniente del PEPMF, la transcripción de la Norma 49 de este plan, que recoge el régimen de fuera de ordenación vigente en la anterior legislación urbanística, que coincide con el régimen de fuera de ordenación.

En el Catálogo de Protección del Patrimonio, se incluyen los elementos de protección arqueológica y etnológica que se ubican en el SNU y se cartografían en el plano 6.2. En las fichas correspondientes, estos elementos se describen y se indica que las intervenciones permitidas son las indicadas en la normativa de protección específica incluida en el presente PGOU.

No se aporta inventario del resto de edificaciones existentes en el término municipal.

Observaciones:

1. En el artículo 13.12, en el que se establecen las distancias mínimas entre edificaciones, se considera que se debería completar la regulación estableciendo una distancia mínima entre Actuaciones de Interés Público.

2. El artículo 13.30, sobre normas para la edificación en SNU deberá reformularse a fin de completar o aclarar los parámetros propuestos, estableciendo unas condiciones de edificación para cada tipo de edificación permitida: parcela mínima a efectos de edificación, porcentaje máximo de ocupación de la parcela y superficie construida máxima para vivienda.

3. Así mismo, dado que las viviendas permitidas son las vinculadas con la explotación agraria, ganadera o forestal, se deberían establecer unas condiciones mínimas que permitan considerar justificada la necesidad de dicha vivienda para atender las labores de la explotación, tales como:

- Justificar la condición de dedicación profesional a la actividad agraria, ganadera o forestal.
- Justificar la viabilidad económica de la explotación existente y la condición imprescindible de la vivienda para atender las necesidades normales de la explotación, por ejemplo, jornales/año.
- Justificar la no disponibilidad de otra vivienda en el mismo municipio.
- Se deberán vincular las parcelas a la explotación y su condición de indivisibles haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad.
- Por otra parte, se deberá aportar Inventario de edificaciones existentes en SNU.

PROPUESTA

Aprobación definitiva: Aprobación Definitiva Parcial, a reserva de subsanación de deficiencias, registro y publicación (artículo 33.2 c) de la LOUA.

Suspensión: Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (artículo 33.2.d) de la LOUA):

- Ámbito A, B y C: las clases y categorías definidas para estos ámbitos no se entienden adecuadas a la LOUA.
- Sectores SUS-01-R, SUS-02-R, SUS-03-R, SUS-04-R y SUS-05-R: deben revisarse sus delimitaciones en referencia a la inadecuación sobre las clasificaciones de los ámbitos A, B y C.
- Sector SUS-01-R: la delimitación en su zona oeste (junto al Ámbito A) no se encuentra justificada.

Sector SUS-04-R: la delimitación en su zona norte no se encuentra justificada.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente y los de legislaciones sectoriales de aplicación, todo ello conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero y demás disposiciones de aplicación, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

A C U E R D A

Primero. Aprobación Definitiva Parcial a reserva de subsanación de deficiencias, registro y publicación de acuerdo con el artículo 33.2.c de la LOUA.

Segundo. Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar según el artículo 33.2.d) de la LOUA de los siguientes:

- Ámbito A, B y C: las clases y categorías definidas para estos ámbitos no se entienden adecuadas a la LOUA.
- Sectores SUS-01-R, SUS-02-R, SUS-03-R, SUS-04-R y SUS-05-R: deben revisarse sus delimitaciones en referencia a la inadecuación sobre las clasificaciones de los ámbitos A, B y C.
- Sector SUS-01-R: la delimitación en su zona oeste (junto al Ámbito A) no se encuentra justificada.
- Sector SUS-04-R: la delimitación en su zona norte no se encuentra justificada.

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Soportujar, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA tras su depósito en los registros municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento (artículo 41.2 de la LOUA).

Contra el Acuerdo Primero de la presente Resolución según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA num. 35, de fecha 20/2/2014), y por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general solo cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de Julio, ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

Contra el Acuerdo Segundo de la presente Resolución, que según el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero (BOJA num. 35, de fecha 20/2/2014), no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada ante la persona Titular de esta Consejería, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución, ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente. Firmado: La Delegada Territorial: María Sandra García Martín.

«Acuerdo de la CTOTU celebrada el 21 de septiembre de 2016, donde resuelve la Aprobación Definitiva del PGOU de Soportujar, dando por subsanadas las deficiencias observadas en el punto Primero y por aprobados los ámbitos suspendidos en el punto Segundo de la anterior Resolución de la CTOTU de 13 de mayo de 2015 de acuerdo con el artículo 33.2.b. de la LOUA, quedando a la simple reserva de subsanación de deficiencias.

Una vez examinado el expediente de Subsanación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de de fecha 13 de mayo de 2015 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Soportujar que aprobó parcialmente a reserva de subsanación de deficiencias, registro y publicación del artículo 33.2.c de la

LOUA, y suspendió su aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar, de acuerdo con el artículo 33.2.d de la LOUA en los siguientes ámbitos:

1. Ambito A, B y C: las clases y categorías definidas para estos ámbitos no se entienden adecuadas a la LOUA.
2. Sectores SUS-01-R, SUS-02-R, SUS-03-R, SUS-04-R y SUS-05-R: deben revisarse sus delimitaciones en referencia a la inadecuación sobre las clasificaciones de los ámbitos A, B y C.
3. Sector SUS-01-R: la delimitación en su zona oeste (junto al Ámbito A) no se encuentra justificada.
4. Sector SUS-04-R: la delimitación en su zona norte no se encuentra justificada.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento y Decreto 36/2014 de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y según dispone el artículo 10 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, se expuso por el ponente el informe que a continuación se reproduce y que fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la persona titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio como Propuesta de Resolución:

1. ANTECEDENTES

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de fecha 13 de mayo de 2015, respecto al PGOU de Soportújar acordó:

Aprobar parcialmente el mismo, a reserva de subsanación de las deficiencias recogidas en de dicha Resolución, según lo dispuesto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar según el artículo 33.2.d) de la LOUA de los siguientes ámbitos:

- Ámbito A, B y C (las clases y categorías definidas para estos ámbitos no se entienden adecuadas a la LOUA)
- Sectores SUS-01-R, SUS-02-R, SUS-03-R, SUS-04-R y SUS-05-R (deben revisarse sus delimitaciones en referencia a la inadecuación sobre las clasificaciones de los ámbitos A, B y C)
- Sector SUS-01-R (la delimitación en su zona oeste (junto al Ámbito A) no se encuentra justificada)
- Sector SUS-04-R (la delimitación en su zona norte no se encuentra justificada)

2. DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN

Con fecha 11/08/2015, tiene entrada en esta Delegación el documento de subsanación, aprobado por el pleno municipal con fecha 22/05/2015, con el objeto someter a aprobación definitiva el punto Segundo y corregir las deficiencias contempladas en el punto Primero de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación el Territorio y Urbanismo de fecha 13/05/2015.

Con fecha 18/08/2015 se envía oficio de la delegada informando de incoherencias entre las fechas de diligencia del documento y del certificado del acuerdo plenario y de un tomo del documento que se aporta sin diligenciar.

Subsanado el error advertido, se aporta además por el Ayuntamiento de Soportújar, con fecha 27/04/2016, nueva documentación para completar el expediente, aprobada en plenos municipales de fechas 05/11/2015 y 09/02/2016. A continuación se resume toda la documentación recibida.

Documentación administrativa:

Certificado de Acuerdo de pleno de 22/05/2015 de aprobación de la subsanación del Acuerdo de la CTOTU:

Información pública: BOP núm. 103 (02/06/2015) y Granada Hoy (29/05/2015)

Notificación a los Ayuntamientos de municipios colindantes

Certificado del resultado de la información pública (sin alegaciones)

Certificado de Acuerdo de pleno de 05/11/2015 de aprobación de la subsanación del Acuerdo de la CTOTU:

Información pública: BOP núm. 227 (25/11/2015) y Granada Hoy (20/11/2015)

Notificación a los Ayuntamientos de municipios colindantes

Certificado del resultado de la información pública (sin alegaciones)

Certificado de Acuerdo de pleno de 09/02/2016 de aprobación de la subsanación del Acuerdo de la CTOTU (no sustancial)

Informe de D.T de Salud en Granada de 18/03/2016 (sin incidencia)

Informe de subsanación de PGOU según Acuerdo de CTOTU

Documentación técnica nueva que se aporta:

DOCUMENTO	FECHA DE DILIGENCIA
Inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable	22/05/2015
Plano de localización de edificaciones incluidas en el Inventario	22/05/2015
Memoria de Ordenación: hojas sustitutivas del documento	22/05/2015-05/11/2015
Normativa Urbanística: hojas sustitutivas del documento	22/05/2015-05/11/2015-09/02/2016
Fichas de Determinaciones Urbanísticas	05/11/2015
Plano 1. Ordenación estructural del término municipal	05/11/2015
Plano 2.1. Ordenación completa del término municipal	05/11/2015
Plano 2.2. Ordenación completa del término municipal (detalle)	05/11/2015
Plano 3. Ordenación estructural del núcleo urbano	05/11/2015
Plano 4. Ordenación completa del núcleo urbano	09/02/2016
Plano 5. Clasificación y gestión del núcleo urbano	05/11/2015
Plano 6.1. Protección del patrimonio. Núcleo Urbano	22/05/2015
Plano 6.2. Protección del patrimonio del término municipal	22/05/2015

El Inventario de edificaciones en SNU y el plano que lo complementa se incorporan al documento de PGOU.

El resto de documentos técnicos sustituyen a los anteriores de igual nomenclatura o contenido, los cuales fueron sometidos a valoración por la CTOTU.

3. INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CTOTU

Revisada la nueva documentación, se analiza el grado de cumplimiento del Acuerdo.

3.1. Sobre la documentación aportada.

A. Memoria de Ordenación y la Normativa Urbanística

Se ha observado que la Memoria de Ordenación (MO), la Normativa Urbanística (NU) y las Fichas de Planeamiento presentan incoherencias entre ellas: las tablas no coinciden entre los distintos documentos.

Subsanado parcialmente: se ha subsanado de forme general, aunque siguen existiendo incoherencias entre los documentos. Deberá revisarse el documento.

La descripción que se hace en la Memoria (apartado III.3) sobre Sistemas Generales no coincide con el resto de documentos (Normas y planos).

Subsanado

En la Memoria (apartado III.5) se hace referencia a que los sectores de SUNC se desarrollarán mediante PERI y Estudios de Detalle (en lugar de PPO).

Subsanado

En el documento (MO y NU) se nombra como unidades de ejecución a los sectores de SUNC. Dado que dicha terminología se refiere a la gestión y no a un ámbito de planeamiento, se corregirá utilizando el término adecuado a la LOUA: Sector de SUNC.

Subsanado

La página 21 de la Memoria está incompleta.

Subsanado

B. Documentación gráfica

En general, se ha detectado que los gráficos de los planos (cotas, franjas, viario...) no están dibujados a la escala que se indica en su plano. Se corregirán.

Para toda la documentación gráfica se indica que cada plano, por sí mismo, debe ser entendible y no dar lugar a confusión, es decir: el contenido del plano debe corresponder con su título (ni estar incompleto ni contener información que no se refiera al título), las escalas serán adecuadas al contenido del planos, el dibujo estará a la escala indicada en el plano, las leyendas corresponderán a la información contenida en el gráfico, la escala de las tramas del gráfico y de las leyendas coincidirán, etc.

Subsanado

Plano 1: aparecen unas franjas azules, que no se encuentran definidas en la leyenda, parece corresponder con los 100m de la Zona de policía del DPH, aunque no están dibujadas a escala. Se completará la leyenda y se corregirá el plano.

Subsanado

Plano 2.2: las zonas de afección no están dibujadas a escala. Se dibujará correctamente.

Subsanado

Plano 3: aunque en el Plan General se establezcan diferentes usos globales, la leyenda del plano 3 sólo contendrá los que existen y los que se prevean en Soportújar.

Subsanado

Plano 3: deberá completarse el plano con la edificabilidad y la densidad globales para el SUC, una vez calculados correctamente.

Subsanado

Plano 3: falta tramar en el plano el Sistema General de de Equipamientos SG-EQ-01 (Ayuntamiento).

Subsanado

Plano 4: las calificaciones que se establecen en la leyenda para el SUC no se corresponden con las definidas en el punto 14. Ordenanzas de la edificación NU. Se eliminarán de la leyenda las que no se contemplen en las Ordenanzas. Antes deberán subsanarse las deficiencias que, sobre calificaciones de suelo, se indican en el presente informe.

Subsanado

Plano 4: la trama de uso global para el SUNC y SUS debe afectar a toda la superficie del sector dibujada (se aprecian espacios libres en verde, viario en blanco...).

Deberá rellenarse todo el ámbito con la trama del uso global y con línea punteada indicar aquellos viales (orientativos o vinculantes) que se necesiten prever en el Plan. Lo mismo se subsanará para el espacio libre de la UE-02-R.

Subsanado

Plano 4: se establecen 2 únicas alturas reguladoras para el SUC (de 2 y 3 plantas), sin embargo del plano 16 y del cálculo del incremento del A.O. en SUC, se deduce que también existen edificaciones de 1 y 4 plantas que mantienen su altura, no habiéndose considerado en el plano 4. Se corregirá

Subsanado

Plano 4: no se han dibujado las líneas de edificación interior de parcela. Se completará el plano. No obstante, dada la escala del dibujo se recomienda para más claridad, al establecer la alineación interior de parcela, diferenciar con tonalidades distintas la edificación y la parcela completa, en lugar de utilizar una línea.

Subsanado

Plano 4: se han dibujado equipamientos privados con trama de equipamientos públicos (por ejemplo SIPS Religioso, artículo 6.32 NU). Se corregirá.

Subsanado

Plano 5: la información está incompleta y resulta confusa, la información referente a la gestión del suelo no está completa, la escala no es adecuada, las tramas se superponen, la leyenda de «Gestión del suelo» no se entiende (no coincide con las tramas que se dibujan en el gráfico).

Subsanado

Plano 6.1: se han encontrado cotas que no se refieren a ningún elemento. Lo mismo ocurre con líneas gruesas discontinuas que no se definen en la leyenda. Se eliminarán o completará la leyenda.

En el dibujo, se han grafiado ámbitos con nomenclaturas (ETN-01, E-11) que no se recogen en la leyenda. Se completará. También se revisará el plano 6.2, que presenta deficiencias similares.

Subsanado

3.2. Sobre la normativa sectorial que le afecta.

Informe de valoración ambiental:

Con fecha 27/01/2015 se emite nuevo informe sobre verificación del Informe de Valoración Ambiental en el que finalmente sólo quedan pendientes de subsanar:

- Cuestiones sobre la normativa del SNU de Especial Protección por legislación específica, Montes Públicos y Vías Pecuarias: se aportan nuevos planos diferenciando las tres vías pecuarias que discurren por el municipio, subsanando una de las cuestiones.
- Quedan pendientes: la incorporación al artículo 13.19 de la referencia a la Orden de 23 de febrero de 2012 sobre Montes Públicos y la corrección del artículo 13.18 sobre el ancho del Cordel del Río Chico.

Subsanado: se incluyen los condicionantes en las Normas Urbanísticas (artículos 13.18 y 13.19) y en el plano correspondiente.

CEMENTERIO:

Una vez se emita el informe correspondiente del Servicio de Salud, se adecuará el PGOU a las determinaciones que dicho informe contenga.

Subsanado: se aporta el informe correspondiente con sentido favorable.

Informe de D.T. de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo:

Con fecha 28/05/2013 la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en su informe de verificación concluye que deberá tenerse en cuenta, para la tramitación de expedientes de proyectos de urbanización, que deberá presentarse Anteproyecto, si lo que se solicita es la autorización administrativa, o Proyecto de Ejecución de las Instalaciones Eléctricas, si lo que se solicita es la autorización administrativa y la aprobación del proyecto.

Subsanado: se incluye el condicionante en el artículo 10.19 de la Normas Urbanística.

3.3. Cumplimiento de los crecimientos superficial y poblacional (N.45 POTA)

Se han modificado las superficies del S. Urbano Consolidado y de los sectores de S. Urbanizable, obteniendo nuevos parámetros de superficie y población que inciden directamente en el cómputo del POTA.

Se incrementa la superficie de S.U.S. de 11.507,00 a 13.671,66 m².

Se disminuye la superficie de S.U.C. de a 30.077,00 a 28.667,64 m².

La superficie de SNU y SUNC no se ha modificado.

Crecimiento Urbanístico de Suelo (Norma 45 POTA, D.A. 2.ª D11/2008 e Instrucción 1/2014).

Suelo Urbano			Superficie Total (m ²)
Suelo Urbano Consolidado (SUC)			28.323,30
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)			6.087.70
Total S. Urbano (SUC+SUNC)			34.411,00
Suelo Urbanizable	Sectores	Uso Global	Superficie (m ²)
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) (Excluido uso industrial e incluidos SG adscritos)	SUS-01, 02, 03, 04 y 05	Residencial	13.671,66

CRECIMIENTO URBANÍSTICO			PARÁMETROS DE REFERENCIA (POTA y D 11/2008)	
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS %		
Total S. Urbano (SUC+SUNC)	34.411,00 m ² s	SUELO URBLE.	39,73 %	40 %
Total S. Urbanizable	13.671,66 m ² s			

Crecimiento Urbanístico de Población y Vivienda: (Norma 45 POTA, D.A. 2ª D11/2008 e Instrucción 1/2014)

CRECIMIENTO URBANÍSTICO DE POBLACIÓN				PARÁMETROS DE REFERENCIA
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS %		
Población 2013 (IEA)	287 habitantes	POBLACIÓN	46,69%	60% (D11/2008)
Tamaño medio del hogar estimado	2,4 hab/viv			
Número de viviendas previsto SUS	56 viviendas			
Previsión de incremento de población según PGOU	134 habitantes			

Se justifica el cumplimiento de los límites de crecimiento superficial y poblacional establecidos por la N.45 del POTA.

3.4. Sobre la clasificación del suelo.

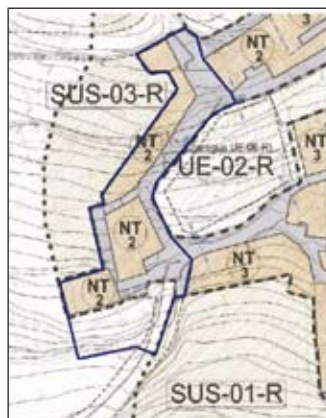
Se ha modificado el límite del SUC para subsanar las deficiencias contenidas en el apartado segundo del Acuerdo de la CTOTU por el que se suspendían ámbitos de SUC y los sectores de SUS.

Por ser la clasificación del suelo una determinación de carácter estructural, esta subsanación debe someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 31.2.B) de LOUA).

Analizada la clasificación de los ámbitos suspendidos por la CTOTU y realizada visita del técnico de este Servicio a Soportújar para comprobar la realidad de dichos suelos, se concluye lo siguiente:

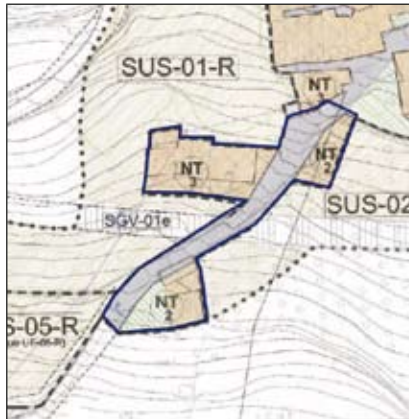
ÁMBITO A:

- Las clases y categorías definidas para este ámbito (SUC y SNU) no responden a la realidad existente: se grafía viario como consolidado que no existe; la parcela residencial que se dibuja al sur del ámbito no se adecua a la realidad,...
- Deberá realizarse un análisis del conjunto, coherente y detallado, teniendo en cuenta lo anteriormente indicado e incluyendo en los sectores colindantes aquellos suelos del Ámbito A que no cumplan las determinaciones del 45.2.A de LOUA, para ser considerados como SUC.

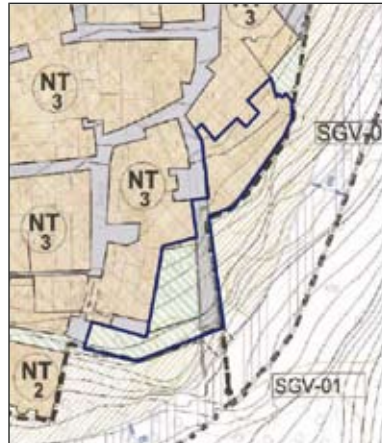


Subsanado: se reajusta el límite del suelo urbano consolidado a la realidad existente. Se entiende justificada la nueva delimitación.

No se encuentra justificada la clase ni la categoría del suelo de los ámbitos señalados, entendiéndose que no cumplen las determinaciones del 45.2.A de LOUA, para considerarse SUC, y que deberían integrarse en alguno de los sectores de desarrollo colindantes.



ÁMBITO B



ÁMBITO C

Subsanado: se reajustan los límites del suelo urbano consolidado, de cada ámbito, a la realidad existente. Se entienden justificadas las nuevas delimitaciones.

No se encuentra justificada la delimitación del SUS-04-R en su zona norte, en cuanto a la viabilidad de desarrollo de dicha zona, a su accesibilidad, pendiente...

Subsanado: Se entiende adecuado el nuevo límite propuesto.

No se encuentra justificada la delimitación del SUS-01-R, se analizará su límite junto al Ámbito A: existe un tramo de vial incluido en este sector que no se encuentra justificado.

Subsanado: se reajusta el límite. Se entiende adecuado.

3.5. Sobre los sistemas generales, comprobación del ratio y gestión.

Observación general:

Dado el carácter estructural de esta determinación: Sistemas Generales (artículo 10.1.A)c) de LOUA), todas las modificaciones siguientes, incluidas en el documento para la subsanación de deficiencias, deberán someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 31.2.B) de LOUA).

Sistema general infraestructuras:

Se incluyen como subsanación a las deficiencias generales sobre Sistemas Generales:

SG-INF-01: se corrige la superficie, que se define en 300 m²s.

SG-INF-03: se identifica como depósitos de abastecimiento asociados al ciclo integral del agua, tiene una superficie de 286 m²s. Existente, no implica obtención del suelo.

Subsanado: se considera adecuado.

Sistema general equipamientos:

Se ha detectado que en el plano 4 aparecen varios equipamientos con la trama de «Uso Dotacional: equipamiento público» que podrían considerarse como sistemas generales. Deberá justificarse su carácter local o general, en aplicación del artículo 10.1.Ac) LOUA, corrigiendo lo que no proceda.

Por otra parte, no tienen nomenclatura ni se encuentran identificados en el documento (ver por ejemplo el ámbito que existe junto al SG-EL-03). Se completará.

Subsanado: los S.G. Equipamientos quedan recogidos en la siguiente tabla (los datos son los obtenidos del documento «Fichas de determinaciones urbanísticas»):

Código	Superficie (m ²)	Clasificación	Sistema
SG-EQ-01 (Ayuntamiento)	91,00	Urbano	Obtenido
SG-EQ-02 (Cementerio)	890,00	No urbanizable	Obtenido
SG-EQ-03 (Colegio y Centro médico)	691,00	Urbano	Obtenido
SG-EQ-04 (Pista polideportiva)	978,00	No urbanizable	Obtenido
SG-EQ-05 (Sala de usos múltiples)	77,00	Urbano	Obtenido
SG-EQ-06 (Sala Municipal de Actos)	116,00	Urbano	Obtenido

Cumplimiento del ratio de SS. GG. espacios libres.

Se han subsanado las deficiencias generales sobre los S.G. Espacios Libres, quedando recogidos en la siguiente tabla (los datos son los obtenidos del documento «Fichas de determinaciones urbanísticas»):

Código	Superficie (m ²)	Clasificación	Sistema
SG-EL-01	972,00	No urbanizable	Obtenido
SG-EL-02	575,00	Urbano	Obtenido
SG-EL-03	694,00	Urbano	Obtenido
SG-EL-04	970,00	No urbanizable	Expropiación
Total 3.211,00 m ²			

En cumplimiento del punto segundo del Acuerdo de la CTOTU, por el que se suspendían los cinco ámbitos, por entender que debían revisarse sus delimitaciones, se han definido nuevos límites para los cinco sectores que han derivado en un incremento del núm. de viviendas y, por tanto, de habitantes, lo que afecta al ratio de SS.GG. de Espacios Libres, que queda ahora (artículo 10.1.A.c.1) de LOUA):

Población existente (datos obtenidos de SIMA, padrón 2.013): 287 hab.

Población prevista en SUC: 3.398,50 m²t /40 m²t/hab. = 85 hab.

Población prevista en SUNC: 25 viv x 2,4 hab = 60 hab.

Población prevista en SUS: 56 viv x 2,4 hab = 134 hab.

Total: 287+85+60+134 = 566 hab.

RATIO = 3.211 m²s /566 hab = 5,67 m²/hab.

Cumple el estándar mínimo establecido por el artículo 10.1.A)c.1) de la LOUA.

3.6. Sobre las normas urbanísticas y ordenanzas (Suelo Urbano).

En general y con arreglo al principio de máxima simplificación (artículo 8.2 de LOUA), se ha hecho únicamente referencia a los artículos de la legislación aplicables (sin transcribirlos).

Esta práctica se entiende adecuada, no obstante se encuentra conveniente revisar el documento de Normativa Urbanística, analizando si resulta necesario incluir en dicho texto disposiciones explicativas o complementarias que faciliten la utilización y el entendimiento de los documentos del Plan General y las disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en el mismo.

Subsanado parcialmente: algunos de los usos definidos en el Título VIII de Regulación de usos, sigue quedando incompletos. Se completará.

El artículo 2.19 desarrolla la situación legal de fuera de ordenación. Por otra parte, en los planos de ordenación se señalan como fuera de ordenación dos edificaciones, sin embargo no se encuentra que se especifique si se trata de edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación o sólo parcialmente incompatibles con aquélla. Se completará en el Título correspondiente.

Subsanado

Se define la Calificación de «Servicios de Interés Público y Social» (8.49 y siguientes), regulando también las condiciones de la edificación. Sin embargo esta calificación no se encuentra contemplada en el resto del Plan General (planos, ordenanzas...).

Subsanado

El apartado 2 del artículo 11.4 se completará con todos los usos globales contenidos en el 8.6.

Subsanado

Otras Observaciones:

1. El contenido del apartado 5 del artículo 8.12, sobre coeficientes de uso aplicables en SUC, a efectos de aprovechamiento en caso de usos sustitutivos o complementarios, no se entiende adecuado. Deberán definirse en el contexto del artículo 61 de la LOUA.

2. En el artículo 8.33 se especificará que, en ningún caso, se ocuparán con plazas de aparcamiento los espacios libres para parques y jardines que provengan de la reserva de dotaciones de sistemas generales o locales de espacios libres (artículos 10 y 17 de la LOUA).

3. El artículo 8.37 Agrupaciones Terciarias, no está contemplado como uso pormenorizado en el índice del artículo 8.6. Se subsanará lo que no proceda.

Ordenanzas de la edificación.

Se ha incluido una nueva calificación para subsanar las deficiencias contenidas en el Acuerdo de la CTOTU.

El PGOU establece ahora, para el suelo urbano, las siguientes calificaciones:

1. Residencial Núcleo Tradicional (NT).
2. Residencial Tradicional Aislada (TA).
3. Equipamiento público (EQ).
4. Espacios Libres (EL).
5. Equipamiento privado (EPr).
6. Infraestructuras (INF).

Se ha definido la Calificación de «Servicios de Interés Público y Social» (8.49 y siguientes), regulando también sus condiciones de edificación, sin embargo, no se incluye en el anexo de Ordenanzas de Edificación. Se corregirá lo que no proceda.

Subsanado

El «Cuadro comparativo de calificaciones», está incompleto y contiene errores, se suprimirá para no dar lugar a confusión.

Subsanado

El Plan General, prevé usos de suelo de equipamientos privados. Dado que este uso tiene aprovechamiento lucrativo, deberá definirse una Calificación concreta para éstos, estableciendo todos los parámetros de ordenanzas reguladoras de edificación.

Subsanado

Calificación Residencial. Núcleo tradicional (NT):

- En el núcleo de Soportújar existen diferentes tipologías de vivienda: unifamiliares aisladas, adosadas, en bloque plurifamiliar, etc., con diferente edificabilidad por parcela, diferentes alturas y números de planta (desde 1 a 4 plantas), ocupación,... sin embargo, sólo se define una única Calificación con una única regulación para el suelo residencial.

La calificación «Espacio libre privado» no se considera adecuada, por entenderse que realmente se está refiriendo una parcela de residencial con edificación aislada.

En base a lo anterior, se definirán para el SUC tantas calificaciones como tipologías edificatorias existan y, como mínimo, se distinguirán entre aisladas y adosadas.

Para las aisladas, se definirá con la misma calificación toda la parcela, indicando mediante la línea de alineación interior de parcela (y diferentes tonalidades si se considera), la zona de suelo edificable y la no edificable. Los parámetros de ordenación estarán

referidos a la parcela completa. En dicha ordenanza se regulará el uso y construcciones permitidas para la superficie de suelo no edificable.

Para las adosadas, como mínimo se distinguirán por alturas y números de plantas.

Subsanado

Construcciones por encima de la altura máxima reguladora: se considera que la regulación de una superficie construida máxima de 25m², puede ser excesiva.

Subsanado: se establece la superficie construida máxima por encima de la altura máxima reguladora de 20 m².

Calificación Equipamiento Público (EQ):

Aunque se indica que los parámetros edificatorios (edificabilidad, ocupación...) serán los adecuados al uso del equipamiento y a la normativa específica, si la hubiera, se indica que se han definido parámetros concretos de ocupación en planta, edificabilidad... Dado que los equipamientos públicos carecen de aprovechamiento lucrativo, se entiende más adecuado no definir parámetros de ocupación, alturas, edificabilidad, etc. que puedan imposibilitar la ejecución de un uso público equipamental concreto.

Subsanado

Calificación Espacios Libres Privativos:

Se suprimirá esta calificación en base a lo indicado sobre la calificación Residencial.

Núcleo tradicional.

Subsanado

3.7. Sobre el suelo urbano consolidado.

Se ha modificado el límite del SUC para subsanar las deficiencias contenidas en el apartado segundo del Acuerdo de la CTOTU por el que se suspendían tres ámbitos de SUC y los sectores de SUS. En consecuencia, se ha disminuido la superficie de suelo urbano consolidado aumentándose la de suelo urbanizable.

Justificación del mantenimiento de la ciudad existente (artículo 45.2.B)c) de LOUA):

El PGOU propone un incremento de alturas para los edificios de viviendas de 1 y 2 plantas, que pasarían a 2 y 3 según el caso. En cuanto a los coeficientes de uso y tipología se establecen 2:

Uso	Tipología	Coefficiente uso y tipología
Residencial	Núcleo tradicional manzana cerrada (NT)	1,00
	Núcleo tradicional aislada (TA)	1,10

Con los datos definidos en el apartado 5.6 MO y los recogidos en el plano 16 de alturas, se ha comprobado el incremento del aprovechamiento objetivo en el suelo urbano consolidado. A continuación se muestran los nuevos cálculos realizados por este servicio:

Aprovechamiento objetivo existente					
núm. plantas	Sup. Suelo (m ² s)	M ² techo edificable	Coefficiente	A.O. (ua)	
4	1.099,00	4.396,00	4.396,00	1,00 (NT)	4.396,00
3	5.572,00	16.716,00	16.716,00	1,00 (NT)	16.716,00
2	7.313,00	14.626,00	13.504,60	1,00 (NT)	13.504,60
			1.121,40	1,10 (TA)	1.233,54
1	763,00	763,00	763,00	1,00 (NT)	763,00
TOTALES	14.747,00	36.501,00			36.613,14

Aprovechamiento objetivo propuesto					
núm. plantas	Sup. Suelo (m ² s)	Incremento núm. plantas	M ² techo edificable	Coefficiente	A.O. (ua)
4	1.099,00	---	4.396,00	1,00 (NT)	4.396,00
3	5.572,00	---	16.716,00	1,00 (NT)	16.716,00
2	7.313,00	3.641,00	2 a 3 (Edif. neta 2,70)	1,00 (NT)	9.830,70
		2.477,00	--	1,00 (NT)	4.954,00
		1.195,00	--	1,10 (TA)	2.629,00
1	763,00	497,00	1 a 2 (Edif. neta 1,80)	1,00 (NT)	894,60
		266,00	1 a 3 (Edif. neta 2,70)	1,00 (NT)	718,20
TOTALES	14.747,00		39.899,50		40.138,50
INCREMENTO DEL A.O. CON RESPECTO AL APROV. PREEXISTENTE:					9,63%

El incremento de aprovechamiento objetivo en suelo urbano consolidado es de 3.525,36 ua. Lo que supone un incremento del 9,63% con respecto al A.O. preexistente. Por tanto, se entiende que, en cumplimiento del artículo 9.B LOUA, el PGOU mantiene en lo sustancial las tipologías, edificabilidades y densidad preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

Para el cálculo del incremento del A.O. en el SUC, en el apartado III.5 se definen dos coeficientes de tipología (NT manzana y NT con patio), sin embargo, en el apartado III.4 (pág. 31) MO se define un único coeficiente en el suelo urbano (Núcleo tradicional):

Deberá corregirse lo que no proceda en cuanto a coeficientes y a los parámetros de la tabla anterior.

Subsanado:

Los parámetros de densidad y edificabilidad globales para la zona del suelo urbano consolidado no son correctos.

Para la densidad se establece un parámetro sin realizar cálculos (75 viv/ha).

Para la edificabilidad, el cálculo no es correcto, ya que los m²t reales deben ser los contenidos en el apartado 5.6 MO y la superficie de suelo consolidado la contenida en la tabla del apartado 6.2 MO.

Deberán definirse la densidad y edificabilidad globales reales de cálculo en el Suelo Urbano Consolidado.

Subsanado: se aportan nuevos valores de densidad y edificabilidad globales

Por ser estos parámetros determinaciones de carácter estructural, esta subsanación debe someterse a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 31.2.B) de LOUA).

Densidad global en Z. S. Urbano.

núm. viviendas existente = 118 viviendas.

Incremento de techo residencial en SUC: 3.398,50 m²t (Ratio: 40 m²t/hab.)

núm. habitantes por incremento de techo = 3.398,50 m²t / 40 m²t/hab. = 85 hab (Ratio: 2,4 hab/viv).

núm. viviendas previsto = 85 hab / 2,4 hab/viv = 35 viviendas.

núm. total de viviendas = 118+35 = 153 viv.

Superficie total de SUC = 28.323,30 m²s.

Densidad de vivienda = 153 viv / 2,83 Ha = 54 viv/Ha.

Edificabilidad global en Z. S. Urbano.

Techo existente y previsto en SUC = 39.899,50 m²t.

Superficie total de SUC = 28.323,30 m²s.

Edificabilidad global = $39.899,50 \text{ m}^2\text{t} / 28.323,30 \text{ m}^2\text{s} = 1,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

En el plano 4 se establecen ámbitos sometidos a actuaciones asistemáticas. La única referencia escrita sobre estos ámbitos viene recogida en la memoria de ordenación, señalando únicamente que están encaminadas a la obtención de suelo dotacional por expropiación, resultando, por otra parte, incoherente con la referencia genérica que se hace en el apartado IV. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (MO).

Se han analizado estos ámbitos, encontrando que su inclusión en actuaciones asistemáticas no está justificada: la mayoría responden a suelos de borde (todos de uso viario), colindantes con ámbitos de desarrollo en los cuales deberán incluirse.

Existe un ámbito que puede entenderse dentro del suelo urbano consolidado: el ubicado al norte del núcleo, justo en la entrada desde la carretera, actualmente entre medianeras.

Se han analizado las características de dicho ámbito (delimitación y sistema de obtención), entendiéndose que debería tratarse como una actuación aislada y no asistemática.

Por otra parte, este ámbito deberá quedar definido en una ficha de planeamiento (o formato similar) en la que se especifique el código que lo identifique, localización, descripción, objetivo, superficie del ámbito, imágenes... Además, en los planos, deberá definirse su delimitación con una línea de color diferente al gris, para que no se confunda con la trama de viario.

Se corregirá el documento en base a lo anteriormente indicado.

Subsanado: se suprimen las actuaciones asistemáticas. Para la gestión de estos suelos se han definido actuaciones aisladas. Se considera adecuado.

Actuaciones aisladas.

Se definen dos actuaciones aisladas en suelo urbano denominadas AA-01 y AA-02, de 46,63 m² y 21,10 m² de superficie respectivamente. Según el documento se establecen para obtención de suelo en estrechamientos puntuales de la trama urbana, necesaria para la correcta articulación de la zona urbana con los caminos rurales circundantes. Ambas a obtener por expropiación. Se aportan las fichas correspondientes.

Se considera adecuado en materia urbanística.

No se encuentra ningún plano en el que se defina la anchura de los viales existentes en el SUC.

Subsanado

3.8. Sobre el suelo urbano no consolidado.

En el apartado «Condiciones de aprovechamiento» de las fichas de planeamiento, se calcula la cesión del 10% municipal y el derecho del propietario del 90% a partir del aprovechamiento objetivo.

Se indica que este cálculo no se adecua a la LOUA, según la cual, la cesión al municipio se define como la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% AM del área de reparto. Deberán calcularse los respectivos porcentajes del 10% y 90% sobre el resultado de multiplicar el AM por la superficie de cada sector.

Subsanado: se corrige el concepto en las fichas.

3.9. Sobre el suelo urbanizable sectorizado.

El PGOU establecía cinco sectores de S. Urbanizable Sectorizado, todos de uso residencial. En cumplimiento del punto segundo del Acuerdo de la CTOTU, por el que se suspendían los cinco ámbitos, por entender que debían revisarse sus delimitaciones, se han definido nuevos límites para dichos sectores, que ya han sido analizados en el apartado 3.4 de este informe.

Las nuevas fichas mantienen los valores estructurales sometidos a la CTOTU de fecha 13/05/2013: uso, densidad y edificabilidad globales, área de reparto y aprovechamiento medio, sistemas generales incluidos y reserva de vivienda protegida.

La siguiente tabla resume las nuevas determinaciones para cada sector:

Área de reparto	AR-E-02		AR-E-01		
	SUS-01-R	SUS-02-R	SUS-03-R	SUS-04-R	SUS-05-R
Ámbito de planeamiento	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Superficie bruta (m ² s)	3.973,32	3.440,59	2.128,75	2.927,00	1.202,00
Edificabilidad global (m ² t/ m ² s)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Techo edificable (m ²)	2.383,99	2.064,35	1.277,25	1.756,20	721,20
Densidad global Viv/Ha)	44	44	45	40	40
Total viviendas	17	15	9	11	4
% edificabilidad vivienda protegida	30	30	30	30	30
SS.GG. incluidos (m ² s)	244,45	876,40	-	780,10	-
SS.GG. adscritos	-	-	-	-	-
A.O. (u.a.)	2.598,55	2.250,15	1.392,20	1.914,26	786,11
AM (ua/m ²)	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
90% AM (ua)	2.338,70	2.025,14	1.252,98	1.722,83	707,50
10 % AM municipal (ua)	259,85	225,01	139,22	191,43	78,61
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación	Compensación
Programación	Fase 2	Fase 1	Fase 2	Fase 1	Fase 2
Iniciativa	Privada	Privada	Privada	Privada	Privada

Reserva dotacional (artículo 17 LOUA)							
Ámbito de planeamiento		SUS-01-R	SUS-02-R	SUS-03-R	SUS-04-R	SUS-05-R	
PGOU	Total (m ²)	715,00	620,00	383,00	527,00	226,00	
	Parques y jardines (m ² s)	429,00	372,00	230,00	316,00	130,00	
	Equipamientos (m ² s)	286,00	248,00	153,00	211,00	87,00	
	Plazas de aparcamiento	13	10	7	9	4	
Art. Uso 17 LOUA característico Residencial	Total dotaciones 30 m ² s por 100 m ² t resid.		715,19	619,30	383,17	526,86	216,36
	Parques jardines	18 m ² s por 100 m ² t resid.	429,11	371,58	229,90	316,11	129,81
		10% Sup. Tot	397,33	344,06	212,87	292,70	120,20
	Plazas de aparcamiento 0,5 plaza por 100 m ² t Edif.		11,92 (12)	10,32 (11)	6,38 (7)	8,78 (9)	3,60 (4)

En el apartado «Condiciones de aprovechamiento» de las fichas de planeamiento, se calcula la cesión del 10% municipal y el derecho del propietario del 90% a partir del aprovechamiento objetivo.

Se indica que este cálculo no se adecua a la LOUA, según la cual, la cesión al municipio se define como la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% AM del área de reparto. Deberán calcularse los respectivos porcentajes del 10% y 90% sobre el resultado de multiplicar el AM por la superficie del sector.

Subsanado: se corrige el concepto en las fichas.

3.10. Sobre el suelo no urbanizable

Normativa de aplicación:

En el artículo 13.12, en el que se establecen las distancias mínimas entre edificaciones, se considera que se debería completar la regulación estableciendo una distancia mínima entre Actuaciones de Interés Público.

Subsanado: establece una distancia de 500 m entre ellas.

El artículo 13.30, sobre normas para la edificación en SNU deberá reformularse a fin de completar o aclarar los parámetros propuestos, estableciendo unas condiciones de edificación para cada tipo de edificación permitida: parcela mínima a efectos de edificación, porcentaje máximo de ocupación de la parcela y superficie construida máxima para vivienda.

Subsanado

Así mismo, dado que las viviendas permitidas son las vinculadas con la explotación agraria, ganadera o forestal, se deberían establecer unas condiciones mínimas que permitan considerar justificada la necesidad de dicha vivienda para atender las labores de la explotación, tales como:

- Justificar la condición de dedicación profesional a la actividad agraria, ganadera o forestal.
- Justificar la viabilidad económica de la explotación existente y la condición imprescindible de la vivienda para atender las necesidades normales de la explotación, por ejemplo, jornales/año.
- Justificar la no disponibilidad de otra vivienda en el mismo municipio.
- Se deberán vincular las parcelas a la explotación y su condición de indivisibles haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad.

Subsanado

Por otra parte, se deberá aportar Inventario de edificaciones existentes en SNU.

Subsanado

PROPUESTA:

Aprobación Definitiva del PGOU; dando por Subsanadas las deficiencias del Punto Primero y por Aprobados los ámbitos suspendidos en el punto Segundo de la Resolución de la CTOTU de 13 de mayo de 2015, a reserva de la simple subsanación de deficiencias (artículo 33.2.b. de la LOUA) recogidas en el cuerpo de este Informe.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación así como la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Granada, es por lo que de acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero y demás disposiciones de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada por unanimidad de todos sus miembros presentes

A C U E R D A

La Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Soportujar, teniendo por subsanadas las deficiencias observadas en el punto Primero y por aprobados los ámbitos suspendidos en el punto Segundo de la Resolución de la CTOTU de 13 de mayo de 2015, quedando a la simple reserva de subsanación de deficiencias del presente informe, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las mismas, todo ello de acuerdo con el artículo 33.2.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero (BOJA núm. 35 de fecha 20-2-2014) por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada y de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. La Delegada Territorial: María Inmaculada Oria López.

00104955

ANEXO II

CONTENIDO NORMATIVO

NORMAS URBANÍSTICAS

1. TÍTULO I

VIGENCIA, INNOVACIÓN E INTERPRETACIÓN

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.1 Contenido del Plan General.

El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Soportújar es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y sus respectivas modificaciones posteriores, Ley 13/2005 y 1/2006, dotando al municipio de planeamiento urbanístico municipal, del anteriormente se carecía.

El presente PGOU contiene en su conjunto la ordenación urbanística de todo el territorio del término municipal de Soportújar, con una normativa y determinaciones encaminadas a conseguir un aprovechamiento racional de sus recursos naturales que lleve aparejada la potenciación de las connotaciones ambientales, paisajísticas, culturales e históricas del medio rural y urbano. En definitiva, se dota al municipio de Soportújar de un régimen de planeamiento preciso dirigido a su desarrollo, protección y conservación.

Artículo 1.2 Ámbito de Aplicación.

El ámbito territorial sujeto a las determinaciones de este Plan General alcanza a la totalidad del término municipal de Soportújar.

Quedará sujeta por tanto a la presente Normativa toda actividad urbanística relativa al uso del suelo y la edificación que se desarrolle dentro del espacio físico a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 1.3 Objetivos.

El presente PGOU tiene como objetivo fundamental la ordenación urbanística del territorio clasificando el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable (art. 91.b del R.P., en los términos de la Disp. Trans. 9ª de la LOUA).

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben (Art 9 LOUA):

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras

características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Artículo 1.4 Determinaciones.

Establece la ordenación urbanística con arreglo a la LOUA, de forma que:

1. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44,45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b. Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria

para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado.

g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

2. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b. Establece en el suelo urbano los sectores de suelo urbano no consolidado, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.5 Vigencia del Plan General.

El presente PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOJA, según lo previsto en el art. 41 de la LOUA., así como de la normativa íntegra y mantendrán su vigencia indefinida en tanto no sean revisadas o modificadas.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.6 Innovación del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con

lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
- e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

- a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.
- b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.
- c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA (figura de gestión urbanística).
- d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
- e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de los Sectores, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
- g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA

para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.7 Contenido y Valor relativo de la documentación de Plan General.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria de Ordenación del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:10.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido y los Núcleos de Hábitat Rural diseminado considerados por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:1.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e. El plano de Determinaciones de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, a escala 1:10.000, expresa el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo

no urbanizable. Su contenido (más allá de la repetición de los contenidos del Plano 1) tiene carácter de ordenación pormenorizada.

f. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:1.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de los sectores en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.8 Interpretación del Plan General.

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

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

Artículo 1.9 Efectos de la Aprobación Inicial.

La aprobación inicial del PGOU determinó por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supieran modificaciones del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. art. 27 de la LOUA y art. 120 R.P.(en los términos de la Disp. Trans. 9.ª de la LOUA)

Artículo 1.10 Efectos de la Aprobación Definitiva.

La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos (LOUA, art. 34):

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán

autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Artículo 1.11 Clasificación del suelo

A partir de la aprobación del PGOU, a efectos de diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir el desarrollo y correcta aplicación de esta Normativa, en cuanto a lo dispuesto en el art. 44 de la LOUA, el territorio del término municipal queda dividido en:

- Suelo urbano. Constituirán este tipo de suelo los terrenos comprendidos dentro de la línea grafiada en el plano para tal fin, por reunir los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOUA.

A efectos del cumplimiento de deberes y ejercicio de derechos urbanísticos, el suelo urbano se subclasifica en suelo urbano consolidado y no consolidado.

- Suelo urbanizable. Son aquellas áreas que se consideran aptas para la urbanización, tal y como quedan establecidas en los planos de clasificación correspondientes.

Se consideran dichas áreas como suelo urbanizable al no haber sido clasificadas como suelo urbano y no urbanizable, en coherencia con lo establecido en el art. 47 de la LOUA..

- Suelo No Urbanizable. Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, ecológico, histórico etc... o por razón del modelo territorial elegido, no están incluidos al día de hoy dentro del suelo clasificado por estas Normas como urbano o urbanizable. Dichos terrenos son así clasificados con objeto de evitar la urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva, considerando de esta forma que no son aptos para albergar las demandas que se derivan del desarrollo urbano posible, o que su valor natural y/o productivo es superior e incompatible con su utilización para usos urbanos.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 46 de la LOUA.

Artículo 1.12 Vigilancia y control ambiental.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.

2. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:

A. Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento propuesto, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Informe de Valoración Ambiental (BOP Granada 23 Noviembre 2012).

B. Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos, en el planeamiento que se tramite en desarrollo del presente Plan General.

C. Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

D. Se integrará en los Planes de Inspección Urbanística las medidas que proceda para determinar el cumplimiento de los condicionantes ambientales de los desarrollos y aplicación del Plan General.

2. TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 2.1 La clasificación del suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo no urbanizable de especial protección.

Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

El desarrollo y ejecución del PGOU, se llevará a cabo según los diferentes instrumentos jurídicos y formas de actuación establecidas en la legislación urbanística para cada uno de los ámbitos territoriales en que queda dividido por su clasificación.

Artículo 2.2 Delimitación del contenido urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

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

Artículo 2.3 Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

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

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación,

se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4 Contenido Urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

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

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 2.5 Determinaciones del subsuelo.

1. En base a lo dispuesto en el art. 49.3 de la LOUA, el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

2. A tal efecto, se entenderá que el aprovechamiento que la propiedad privada obtenga devenido de la aplicación de las condiciones propias de edificación, estará limitado a las actuaciones necesarias de interés público que sean fijadas en este Plan, o a las que en su momento se delimiten mediante Plan Especial.

3. El suelo de dominio público, esté o no bajo propiedad privada podrá ser utilizado para fines tales como redes de abastecimiento, suministro energético o saneamiento; sistemas de telecomunicaciones; sistemas viarios e infraestructuras; construcción de aparcamientos públicos; así como otros usos y aprovechamientos de interés público que sean definidos a tal efecto.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos. Será posible, en todo caso, el uso privativo bajo dominio público, de acuerdo con lo establecido en la legislación de bienes de las corporaciones locales.

CAPÍTULO II

Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 2.6 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

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

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.7 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.6 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

Artículo 2.8 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en unidades de ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

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

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

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

b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

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

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

g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.9 Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en unidades de ejecución.

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.10 Condición de Solar

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar aquellas parcelas que cumplan con lo dispuesto en el art. 148. de la LOUA.

CAPÍTULO III

Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 2.11 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

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

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.12 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 2.13 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No existe este tipo de suelo.

Artículo 2.14 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No existe este tipo de suelo.

CAPÍTULO IV

Régimen Urbanístico del Suelo no Urbanizable

Artículo 2.15 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan

en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

3. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

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

Artículo 2.16 Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.15.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes

Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO V

Régimen Transitorio

Artículo 2.17 Disposiciones Generales.

1. El presente Plan General recoge e incorpora las diferentes actuaciones que en materia de urbanismo y edificación se han desarrollado en el municipio, que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta en el presente.

2. Asimismo se regula en este Capítulo el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

Sección 1.ª Edificaciones existentes

Artículo 2.18 Situación de las edificaciones existentes

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por el transcurso de los plazos legalmente previstos, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, pueden encontrarse conformes o no con el nuevo planeamiento, así:

a) Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a su entrada en vigor que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

b) Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de este Plan General resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación de fuera de ordenación, con las precisiones que en su caso se determinen como condiciones particulares de fuera de ordenación, que regularán el alcance del concepto en relación a lo dispuesto en la LOUA (disposición adicional primera y art 34.b).

3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se declaran expresamente incompatibles con la nueva ordenación.

Artículo 2.19 Situación legal de fuera de ordenación

Con el objetivo de adecuar la regulación del Plan General a las obras y edificaciones existentes en el núcleo urbano consolidado, no se considerarán fuera de ordenación aquellas que sean conformes a licencia municipal otorgada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan. Se exceptúan de esta regla las edificaciones, instalaciones o parte de las mismas declaradas expresamente como fuera de ordenación, ya sea parcial o total.

El PGOU diferencia en base al art. 34.1.b) de la LOUA entre:

A. Totalmente incompatibles con la ordenación urbanística. Son las edificaciones así marcadas en la planimetría que por su posición relativa a zonas de dominio público se encuentran expresamente fuera de ordenación, a las que será de aplicación el régimen propio de fuera de ordenación, en los siguientes términos:

1. Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

3. Las obras autorizadas según lo dispuesto en los apartados que preceden, no darán lugar en ningún caso a incremento del valor de expropiación.

B. Parcialmente incompatibles con la ordenación urbanística. Son las edificaciones donde el volumen de la última planta se encuentra fuera de ordenación. Para el volumen expresamente fuera de ordenación se estará a lo establecido en el apartado A. Para el resto de la edificación, por su compatibilidad con la ordenación, le será de aplicación las siguientes reglas:

1. En edificaciones que se consideren parcialmente fuera de ordenación, y salvo los casos que expresamente sean definidos en este Plan General como totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en aplicación del art. 34.1.b) de la LOUA, se consideran como parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, por lo que se podrán autorizar obras de reforma y mejora de la edificación, cambio de uso en unidades

funcionales existentes y licencias de actividad, además de las propias del régimen de la edificación fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en Catálogo o para los que se establezca un régimen especial de protección.

4. En relación a las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, incorporadas en el Inventario de Edificaciones en SNU, será de aplicación el régimen de fuera de ordenación del apartado B (parcialmente incompatibles) en los casos que no sean conformes a la nueva ordenación.

Sección 2.ª Régimen de licencias

Artículo 2.20 Licencias cuya ejecución no ha concluido

1. Cuando la licencia concedida resulte disconforme con la nueva ordenación urbanística y los actos por ella amparados aún no hayan concluido y, se aprecie que su iniciación o finalización puedan dificultar la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá declarar motivadamente y previa audiencia de los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística.

2. Esta declaración de disconformidad, conllevará:

- a) La inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos por ella legitimados no se hayan iniciado, o
- b) La paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos hayan comenzado.

3. En cualquiera de los casos previstos en el apartado anterior, tanto la suspensión de la eficacia de la licencia como la paralización de las obras por ella amparadas, lo serán por el plazo máximo de cuatro meses.

4. El Ayuntamiento, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia de los interesados, podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y condiciones en los que los actos pueden ser iniciados o continuados; se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

Artículo 2.21 Eficacia temporal de la licencia

1. Transcurridos los plazos señalados para iniciar o concluir los actos amparados por una licencia o, en su defecto, transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras o tres para su terminación, el Ayuntamiento podrá declarar, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma.

La declaración de caducidad extingue la autorización no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

2. Si el interesado hubiere solicitado prórroga de la licencia antes de concluir los plazos citados en el apartado anterior, se podrá conceder siempre que los actos sean conformes con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. TÍTULO III

PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Información Urbanística

Artículo 3.1 Publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación

urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del PGOU, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

4. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

Artículo 3.2 Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación del PGOU y Planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, delimitación de sectores, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación o compensación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

Artículo 3.3 Consultas previas

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

Artículo 3.4 Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo

1. Informes.

1.1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días desde la fecha de solicitud.

1.2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al PGOU, del ámbito de planeamiento o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

1.3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 45 días. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

2. Cédulas urbanísticas.

2.1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.2. La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 1.2 del presente art. y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

2.3. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- c) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento; en particular, alineaciones y rasantes que le afecten. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- d) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- e) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo establecidos por el Plan General o el planeamiento de desarrollo de los mismos.
- f) Sector en que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.
- g) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.
- h) En su caso, Unidad de Ejecución o Sector donde se podrá o deberá hacer efectivo el derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.
- i) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

3. Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas

3.1. El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

3.2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado, deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

Artículo 3.5 Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 3.6 El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

4. TÍTULO IV

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1 Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Soportújar, en los términos del Título IV de la LOUA, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

Se estará a lo dispuesto en los art. 88 y 89 de la LOUA, o reglamentación vigente en cada momento.

Artículo 4.3 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 instrumentos urbanísticos que proceda.

Artículo 4.4 Instrumentos de ordenación

Se estará a lo dispuesto en el Título I de la LOUA, o en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 4.5 Instrumentos de gestión

Se estará a lo dispuesto en el Título IV y VI de la LOUA, o en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 4.6 Instrumentos de ejecución

1. Se estará a lo dispuesto en la LOUA, o en la legislación urbanística vigente en cada momento.

2. El Ayuntamiento, dentro de los límites de la legislación urbanística, podrá aprobar ordenanzas específicas para regular contenidos específicos de los proyectos y resto de documentos para la ejecución del planeamiento dentro de sus competencias.

5. TÍTULO V**INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Artículo 5.1 Criterios Generales.**

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 5.2 Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d. Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.

e. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

f. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

g. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

h. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 5.3 Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo: Formación y Gestión

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 5.4 Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, conforme a lo dispuesto en el art. 69 y siguientes de la LOUA, o la legislación vigente en su momento .

Artículo 5.5 Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 5.6 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se estará a lo dispuesto en el art. 70 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se estará a lo dispuesto en el art. 75 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.8 Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se estará a lo dispuesto en el art. 71 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.9 Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo

Se estará a lo dispuesto en el art. 72 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.10 Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se estará a lo dispuesto en el art. 76 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Sección 2.ª Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 5.11 Reservas Municipales de Terrenos.

Se estará a lo dispuesto en el art. 73 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.12 Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

Se estará a lo dispuesto en el art. 74 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

00104955

Artículo 5.13 Derecho de Superficie.

Se estará a lo dispuesto en el art. 77 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.14 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto

Se estará a lo dispuesto en el art. 78 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.15 Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

Se estará a lo dispuesto en el art. 79 de la LOUA, o la legislación vigente en su momento.

Artículo 5.16 Otras Condiciones Regulatoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La Calificación de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 5.17 Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 5.1.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 5.18 Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Será de aplicación las determinaciones de la LOUA y legislación en materia de vivienda en cada momento.

Artículo 5.19 Compatibilidades Entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Será de aplicación las determinaciones de la LOUA y legislación en materia de vivienda en cada momento.

2. Específicamente se estará a lo dispuesto en el artículo 17.7 de la LOUA, en lo referente al 50% de las viviendas previstas sobre el suelo de cesión del 10% del aprovechamiento municipal.

Sección 2.ª Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública**Artículo 5.20 Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública**

1. Será de aplicación las determinaciones de la LOUA y legislación en materia de vivienda en cada momento.

Artículo 5.21 Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Será de aplicación las determinaciones de la LOUA, art. 36 y legislación en materia de vivienda en cada momento que resulte de aplicación.

Artículo 5.22 Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Se estará a lo dispuesto en el art. 18.3.c de la LOUA, o disposiciones vigentes en cada momento.

CAPÍTULO IV**El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas****Artículo 5.23 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Histórica.

b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro, si no coincidiese con la anterior.

c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

e. Resto de zonas urbanas.

CAPÍTULO V**Licencias Urbanísticas****Artículo 5.24 Actividades sujetas a licencia.**

1. Se estará a lo dispuesto en el art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, o disposiciones legales que lo modifiquen o complementen.

Artículo 5.25 Licencias Urbanísticas

1. Se estará a lo dispuesto en el art. 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, o disposiciones legales que lo modifiquen o complementen.

Artículo 5.26 Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.

c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.

d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

4. En las obras que comporte generación de residuos:

- 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

Artículo 5.27 Determinaciones respecto a suelos contaminados

Conforme a lo previsto en la 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 aprueba el Reglamento sobre notificaciones de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para usos 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 MI-IP03, aprobadas 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 igual o superior a 50.000 litros.

CAPÍTULO VI

Conservación y Ruina de los Edificios

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 5.28 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 5.29 Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

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 5.30 Costeamiento de las obras de conservación

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 155.3 de la LOUA, el contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

Artículo 5.31 Obligación de rehabilitar

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el contenido normal del deber de conservación definido en el artículo 155.3 de la LOUA.

Artículo 5.32 Costeamiento de las obras de rehabilitación

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 5.33 Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

a. En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá 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 adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

Artículo 5.34 Inspección Técnica de Edificios

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 5.35 Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Sección 2.ª Declaración de Ruina**Artículo 5.36 Procedencia de la declaración de ruina.****Colaboración Municipal**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 157 de la LOUA, es decir:

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

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

Artículo 5.37 Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:

1.ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares, Terrenos sin urbanizar y edificaciones ruinosas.

2.ª La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que se establezcan. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

a) Declarar el estado de ruina.

b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

1. 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.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

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 fundamentales.

c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. 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.

Artículo 5.38 Inaplicabilidad de la demolición.

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Artículo 5.39 Urgencia y peligro inminente

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la LOUA, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Artículo 5.40 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. En relación a las infraestructuras, se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

a) En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.

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 y 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.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

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. Se deberá mantener, 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. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, tanto las concluidas como las paralizadas.

Sección 3.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 5.41 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:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 5.42 Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Vallas publicitarias.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.
4. 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 5.43 Competencia municipal

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Artículo 5.44 Solicitud de licencia: Requisitos previos

1. La solicitud de licencia exige la previa adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por consiguiente haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático o no consolidado.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en este Plan, la urbanización de los terrenos.

Artículo 5.45 Solicitud de licencia: Cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en este Plan.

2. El otorgamiento de la licencia implicará:

a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con este Plan.

3. La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el punto 2 del artículo siguiente.

4. Lo establecido en los puntos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación urbanística y este Plan.

Artículo 5.46 Incumplimiento del deber de solicitar licencia

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.

2. La declaración del incumplimiento implica que la Administración debe resolver sobre la aplicación, en su caso, de la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

3. A igual régimen se estará caso de que la solicitud de licencia se verifique sin el cumplimiento previo de los correspondientes deberes urbanísticos, salvo lo dispuesto en el punto 2 del artículo 2.5.8. de estas Normas.

Artículo 5.47 Obligación de edificar

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 5.48 Contenido del derecho a edificar

1. La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá

ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.

Artículo 5.49 Cumplimiento del deber de edificar

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

1. La adquisición del derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística. La edificación queda incorporada al patrimonio de su titular.

2. La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en este título.

Artículo 5.50 Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia ilegal o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar.

Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:

a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.

2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:

a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el PGOU para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para ejecutar Proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en la legislación de aplicación, y no proceda la prórroga de estos, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

En este caso, cuando haya transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o no se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:

a) En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

6. TÍTULO VI

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I

Sistemas Generales

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 6.1 Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones (Viario).
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Equipamientos.
- d. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 6.2 Sistemas Generales y Sistemas Locales.

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

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

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 6.3 Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 6.4 Sistemas Generales de Interés Municipal.

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

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

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

Artículo 6.5 Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquellos que por su naturaleza y objeto tienen carácter singular sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su obtención y/o valoración.

Artículo 6.6 Desarrollo de los Sistemas Generales.

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

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

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

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

Sección 2.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 6.7 Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.

b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

En concreto en el término municipal de Sopórtujar discurren dos carreteras:

- Carretera Autonómica A- 4132 de Órgiva a Trevélez, que pertenece a la Red Autonómica de carreteras de Andalucía.

- Carretera Provincial GR- 4200, perteneciente a la Red Provincial de carreteras de la provincia de Granada.

Artículo 6.8 Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 6.9 Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 6.10 Protección de carreteras y caminos

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, se atenderán a las distintas zonas de protección establecidas en la ley 8/2001, de 12 de Julio, de carreteras de Andalucía, concretamente:

Zona de Dominio Público Adyacente (Artículo 12): Formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de

tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

Zona de Servidumbre Legal (Artículo 54): Consiste en dos franjas de terreno una a cada lado, delimitadas en la zona interior por la zona de dominio público adyacente y en la zona exterior, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en vías convencionales, que se medirán en horizontal y perpendicularmente desde estas aristas.

Zona de Afección (Artículo 55): Constituida por dos franjas de terreno, una a cada lado, delimitadas por la zona interior por la zona comentada en el párrafo anterior, y exteriormente por las dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a cien metros en vías de gran capacidad, cincuenta metros en vías convencionales

de la red principal y veinticinco metros en el resto de carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente desde las aristas.

Zona de No edificación (Artículo 56): Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y por el exterior por dos líneas paralelas a las citadas aristas y cien metros en vías de gran capacidad, cincuenta metros en vías convencionales de la red principal y a veinticinco metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las aristas.

Sección 3ª. Sistema General de Espacios Libres

Artículo 6.11 Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. En cuanto a las condiciones orográficas de Soportújar y su gran pendiente en la práctica totalidad de su término municipal, carece de sentido el realizar una extensa clasificación de los Espacios Libres, por lo que se realiza una distinción únicamente entre su carácter netamente urbano (fundamentalmente plazas urbanas) y su carácter de borde urbano de acceso al entorno rural y con características de mirador.

3. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a. Espacios Libres Urbanos.
- b. Parques Suburbanos.

Artículo 6.12 Composición y Regulación de los Espacios Libres Urbanos [ELU].

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Espacios Libres Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados e integrados en la trama urbana del núcleo, que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, según su escala y mejor representación.

2. En los Espacios Libres Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los diez (10) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 6.13 Composición y Regulación de los Parques Suburbanos [ELS].

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia y a desarrollar en los bordes de contacto del núcleo urbano con el medio rural. Se caracterizan por su acondicionamiento sistemático mediante muros de contención, escalinatas y barandillas con puntos de observación, con lo que se consiguen zonas óptimas para la estancia, la observación paisajística, el ocio y el inicio y acceso a rutas por el medio natural. Se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, según su escala y mejor representación.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los diez (10) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre y relacionadas con las características del Parque Suburbano tales como zonas de resguardo para visitantes, zonas de bancos cubierta, etc, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los diez (10) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Sección 4.^a Sistema General de Equipamientos

Artículo 6.14 Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos. Cualquier actuación que se realice en relación a esta materia, se desarrollará conforme a lo establecido en las disposiciones del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por el Decreto 95/2001, de 3 de abril.

e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 6.15 Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo de cien metros cuadrados (100), con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 6.16 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

5. En cualquier caso se cumplirá el régimen de las modificaciones del art. 36 de la LOUA.

Artículo 6.17 Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle según lo dispuesto en el art. 15 de la LOUA, que velará especialmente por:

a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5.ª Sistema General de Infraestructuras**Artículo 6.18 Composición del Sistema General de Infraestructuras**

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

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

- a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- c. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 6.19 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 6.20 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

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

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

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

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el sistema viario de titularidad pública. Expresamente estas redes No discurrirán bajo dominio público hidráulico.

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

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

7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

8. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

9. Medidas para el ahorro en el consumo de agua. El Ayuntamiento de Soportújar desarrollará para el cumplimiento de los límites de consumo establecidos en el Plan Hidrológico de aplicación, las siguientes medidas:

Medidas para el ahorro en el consumo de agua. usos urbanos.

Con el objetivo de alcanzar las dotaciones de consumo estipuladas por el Organismo de cuenca, se describen a continuación las medidas a adoptar para el cumplimiento de las limitaciones de consumo de aplicación.

1. Marco Normativa. Se deberá restringir el consumo de agua a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por RD 1331/2012, de 14 de septiembre, y las disposiciones que en un futuro modifiquen sus previsiones.

2. Será el objetivo de consumo lo dispuesto en los artículos 79 y 81 del citado plan, que establecen una dotación global, incluidas las pequeñas actividades industriales del núcleo urbano en 250 l/hab/día.

3. Para la consecución de estos objetivos, se deberán aplicar medidas de ahorro, eficiencia y consumo responsable tanto en la esfera pública como privada, adoptando las siguientes líneas de actuación:

3.1. Evaluación del Sistema de abastecimiento Actual. Será imprescindible establecer en el tiempo más breve posible la eficiencia del sistema actual, detectando sus deficiencias técnicas en cuanto a:

- Pérdidas producidas por el mal estado de la red.
- Acometidas irregulares.
- Evaluación del uso de las aguas, para detectar los usos agrícolas.
- Evaluación del uso de las aguas de la red de riego y limpieza municipal.

3.2. Programación de actuaciones en la red existente.

1. Mejora y reparación de los puntos defectuosos, hasta alcanzar una eficiencia base al menos del 80% en 2015 (art. 79 Plan Hidrológico).

2. Revisión y puesta al día de los equipos de medida. Se deberá evaluar la correlación entre acometidas y uso del suministro, puesto que la presencia de huertos, urbanos e inmediatos al núcleo no permite actualmente evaluar el consumo real de tipo doméstico.

3. Evaluación del consumo de agua de la red municipal de riego y limpieza urbana, para tomar, en la medida de lo necesario, medidas de racionalización del gasto.

3. Diagnóstico de consumo real de los usos urbanos. Una vez evaluado y separados los usos del entorno agrícola inmediato y los propiamente urbanos, en función de las condiciones de consumo que se detecten, para la ejecución de campañas y actuaciones en la red que conlleven el objetivo final de la reducción de consumos.

3.3. Políticas de ahorro y concienciación para el uso racional de los recursos hídricos.

En paralelo a las actuaciones correctoras sobre la red existentes, se realizarán campañas de concienciación y control del consumo, en los siguientes ámbitos:

- Consumos netamente residenciales, evaluando su consumo y advirtiendo al usuario de sus ratios de consumo.
- Consumos de actividades económicas, evaluación su adecuación al uso existente.
- Consumo de la red de limpieza urbana pública, restringiendo su uso a actuaciones racionales y adaptadas a los recursos existentes.

4. Para el cumplimiento de estas medidas, el Ayuntamiento de Soportújar presentará un plan especificando las medidas a implantar para la ejecución efectiva de las medidas aquí expuestas, que será objeto de revisión por parte de la administración competente en materia de aguas.

Artículo 6.21 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

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

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

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

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

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

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

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

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

- a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
- b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
- c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

9. Para el desarrollo de los nuevos crecimientos del núcleo urbano, deberán evaluarse y en su caso, reforzar el abastecimiento eléctrico mediante la disposición, a cargo de los propietarios del sector, de los nuevos centros de transformación que resulten necesarios en base a la solicitud que se curse a la compañía eléctrica.

Artículo 6.22 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica

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

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

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

CAPÍTULO II

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 6.23 Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

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

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

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

b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

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

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto o sectores que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 6.24 Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a Sectores.

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 6.25 Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 6.26 Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO III**Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal****Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos a Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado****Artículo 6.27 Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.**

En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina para cada área de reparto la contribución necesaria en Euros/Unidad de Aprovechamiento, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización de las obras del sistema eléctrico exteriores a los sectores necesarias para el funcionamiento de éstos entre el 90% del aprovechamiento concedido al área de reparto.

3. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.26 anterior que afectase al sector que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

4. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

5. Los sectores beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

6. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

7. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

8. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

9. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los

servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 6.28 Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en el artículo anterior para la ejecución de los Sistemas Generales se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 6.29 Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

a. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

b. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

c. El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.

d. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

e. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO IV**Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal****Artículo 6.30 Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 6.31 Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

CAPÍTULO V**Los Sistemas Locales****Sección 1.ª Disposiciones generales****Artículo 6.32 La Red de Sistemas locales y sus Clases.**

1. La red de sistemas locales del municipio de Soportújar será constituida, en base a la regulación de la LOUA, art. 3.2.b y 10.2.A.a), según los siguientes conceptos:

- (Art. 3.2b.) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiéndose por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.
- (Art. 10.2A.a). La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

2. En base a lo anterior, y a tenor de los sistemas existentes en el PGOU de Soportújar, los sistemas locales pueden ser:

- a. Espacios libres de titularidad pública.

- b. Equipamientos de titularidad pública.
- c. Equipamientos de titularidad privada (religiosos).
- d. Infraestructuras privadas (sistema eléctrico).
- e. Infraestructuras de transporte de titularidad pública (sistema viario).

Artículo 6.33 Condiciones de Uso y Edificación

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación, de acuerdo a lo establecido en la LOUA art. 3.2.b y art. 10.2.A.a.

Artículo 6.34 Definición de sistema local.

Se define como sistema local los parques, jardines y espacios libres, infraestructuras, servicios y dotaciones y equipamientos, que aun pudiendo tener una propiedad o gestión privada tienen un fin público.

Artículo 6.35 Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

3. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios de titularidad privada dentro de la definición de sistema local de la LOUA (centros de transformación, por ejemplo) consumirán aprovechamiento lucrativo.

4. Los suelos del punto 3 anterior contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 6.36 Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento, según la legislación vigente.

Artículo 6.37 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Soportújar o Administración titular legislación vigente en su momento.

7. TÍTULO VII**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL****CAPÍTULO I****Protección del Patrimonio de Interés Municipal****Sección 1.ª Disposiciones Generales****Artículo 7.1 Contenido y Alcance.**

Las Normas contenidas en este Capítulo tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Soportújar.

Artículo 7.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Soportújar, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. El Catálogo del Patrimonio Cultural, en todos los elementos que no sean de interés supramunicipal, y que han sido ya tratados anteriormente.
3. La delimitación de las zonas de protección arqueológica, que no cuenten con declaración por parte de la Delegación de Cultura.

CAPÍTULO II**Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico****Sección 1.ª Disposiciones preliminares****Artículo 7.3 Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Núcleo Urbano de Soportújar se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

00104955

Artículo 7.4 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

Conservación.

Restauración.

Rehabilitación.

Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la

realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.
- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Artículo 7.5 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 7.6 Aplicación de las Normas de Protección

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Ordenación como elementos catalogados, y que se desarrollan en su correspondiente ficha de catálogo.

Artículo 7.7 Niveles de Protección

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Elementos Monumentales: Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85, artículo 15 punto 1.º «Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social» Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14/07 Artículo 26 Punto 1º «Son Monumentos los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen». En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en los artículos previos. Específicamente en los edificios Monumentales declarados o incoados Bien de Interés Cultural (B.I.C), las intervenciones permitidas serán aquellas que recoge el art. 39 de la LPHE y el Título II de la Ley 14/07 LPHA. Los elementos Monumentales responden a las siguientes situaciones:

1. Estar declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (BIC), o estar inscritos en el CGPHA como bienes de catalogación general. En este caso, en el término municipal de Soportújar, no existen bienes protegidos por la legislación patrimonial vigente.

2. Ser propuestos por el Plan para ser declarados BIC, o bien propuestos para su inclusión como bienes de catalogación general en el CGPHA.

Elementos Notables: Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial o civil. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en artículos precedentes. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías históricas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc.

Elementos Ambientales: Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado, que además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior cuando éstos presentes valores reseñables.

Sección 3.ª Condiciones comunes a todos los niveles de protección**Artículo 7.8 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.**

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

Las edificaciones calificadas como Elementos Monumentales, elementos Notables o Ambientales no podrán agregarse como norma general. Excepcionalmente será posible la agregación si tras un estudio de los valores patrimoniales de la edificación quedara demostrado que la parcela que pretende agregarse constituía con la parcela catalogada,

un conjunto edificatorio de carácter unitario y fue resultado de segregaciones anteriores, siempre y cuando cuente con el informe previo favorable del Ayuntamiento.

Artículo 7.9 Condiciones de Uso

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que podrá recomendar y/o prohibir algunos usos específicamente; éstas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la calificación correspondiente.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 7.10 Condiciones de edificación

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que no sean originales del edificio, como criterio general podrán ser eliminadas o sustituidas en su caso.

Artículo 7.11 Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la calificación en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Sección 4.ª Protección de Elementos Monumentales

Artículo 7.12 Definición y Ámbito de aplicación.

Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de gran interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

Artículo 7.13 Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 5.ª Protección de Elementos Notables**Artículo 7.14 Definición y Ámbito de aplicación**

Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, elementos del patrimonio residencial y civil que son ejemplos de gran valor.

Artículo 7.15 Condiciones particulares de la edificación.

1. En los bienes inmuebles de esta categoría Las actuaciones a ejecutar son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 6.ª Protección de Elementos Ambientales**Artículo 7.16 Definición y Ámbito de aplicación**

1. Este nivel de ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado, elementos del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor relevante, sin llegar a la singularidad o importancia de los elementos de niveles superiores.

Artículo 7.17 Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos propios del valor del elemento.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujías, etc.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los principales elementos referidos, pudiendo e instandose a la eliminación de aquellos cuerpos que resulten disconformes con el elemento.

CAPÍTULO III**Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico****Sección 1.ª Disposiciones preliminares****Artículo 7.18 Patrimonio Arqueológico.**

1. Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de

este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes. En base a esto, son bienes de dominio público regulados por la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y demás materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo descubrimiento sea consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier tipo o por azar, de acuerdo con la legislación del Estado.

2. A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 41.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole. El régimen por el que se regulan los hallazgos casuales está regulado en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 7.19 Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Las actividades arqueológicas que se van a poder llevar a cabo según la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, se desarrollan reglamentariamente a través del Decreto 168/2003, de 17 de junio, modificado por el Decreto 379/2009, de 1 de diciembre.

2. Estas Actividades Arqueológicas se van a clasificar, según dispone el artículo 2 del Decreto 168/2003, en los siguientes tipos:

- Excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas.
- El análisis de estructuras emergentes.
- La reproducción y estudio del arte rupestre
- Las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas
- Las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica
- Así como, el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para la realización de estas Actividades será necesario una autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, (Cultura) tal y como viene establecido en el art. 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el art. 4.1 del Reglamento que la desarrolla.

3. La protección del Patrimonio Arqueológico se realiza mediante el establecimiento de Cautelas Arqueológicas, de forma que éstas impliquen a los ámbitos en los cuales se tienen indicios de la existencia de restos arqueológicos en el término municipal. Dichas Cautelas devendrán necesariamente en la actuación o intervención arqueológica, que estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente. Los ámbitos sometidos a cautela se fijan en la ficha del Catálogo y en el plano correspondiente.

Sección 2.^a Cautela Arqueológica. Zonificación

Artículo 7.20 Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se corresponden en el Plano de Ordenación con Zonas Arqueológicas identificadas mediante el grafiado de perímetros cerrados.

2. En estas zonas arqueológicas, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

3. De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre

parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos, que serán reguladas por la Administración Competente.

Artículo 7.21 Niveles de Cautela Arqueológica

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el núcleo urbano de Sopórtujar son:

Cautela Arqueológica A. elementos BIC declarados. (No existen).

Cautela Arqueológica B. Resto de elementos arqueológicos.

Artículo 7.22 Cautela Arqueológica A.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del BIC de carácter arqueológico que pudieran determinarse en el futuro.

2. En estas zonas se debe atender a una política de conservación, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

5. Para las Zonas de Cautela Arqueológica A, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

a) Se prohíbe en estas zonas la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo salvo aquellas actividades arqueológicas previamente sometidas a consideración de la Administración Cultural competente, que tengan por finalidad el estudio con metodología arqueológica de las mismas.

b) Será obligatorio para cualquier proyecto de intervención o actuación en estas zonas, del carácter que sea, el sometimiento previo a la consideración de la Administración Cultural competente. Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afeción sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

c) En el caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.

d) En el caso de aparición de nuevos restos, los proyectos e intervenciones de consolidación, restauración y restitución de los restos, deberán ser sometidos previamente a la consideración de la Administración Cultural competente.

6. Éstas normas serán de aplicación en tanto no contradigan las determinaciones particulares de la declaración BIC, que será prevalente en cualquier caso.

Artículo 7.23 Cautela Arqueológica B.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del resto de yacimientos arqueológicos grafiados e inventariados en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico.

2. Quedan afectadas por este nivel de cautela las parcelas situadas en los ámbitos delimitados en las fichas de catálogo y planos de ordenación, estén incluidas total o parcialmente.

3. Para las obras de edificación o demolición que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras

que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En ese caso, deberá realizarse una excavación arqueológica extensiva que contemple entre el cincuenta por ciento (50%) y el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la edificación o de la parcela en que se intervenga. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico, según las prescripciones del técnico competente. Todo ello, en base a lo regulado en el artículo 10 del Decreto 168/2003, de 17 de junio.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

Artículo 7.24 Liberaciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.

2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igualmente liberados de cautelas, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.

3. La liberación definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 7.25 Patrimonio Etnológico.

1. Este patrimonio lo componen todos aquellos elementos ligados a las formas de vida y actividades propias del mundo rural.

2. Se incluyen en este apartado los molinos harineros, almazaras y similares, que aunque en algunos casos poseen valores arquitectónicos intrínsecos, destacan por su especial relación con el entorno y el paisaje.

3. Se establecen cuatro grupos:

- Instalaciones hidráulicas (aljibes, pozos, acequias, balsas...).
- Elementos de producción (molinos, almazaras, eras de trilla...).
- Infraestructuras (puentes, estaciones de ferrocarril...)
- Lugares de culto y tradición (ermitas, cementerios, imágenes de devoción popular, figuras y representaciones de carácter simbólico).

En el municipio de Soportújar, se conservan elementos pertenecientes a las dos primeras categorías (que se protegen en el catálogo), no existiendo elementos de interés pertenecientes a las categorías de «infraestructuras» y «lugares de culto y tradición».

4. En relación a la existencia de actividades y festividades de interés etnológico, no se recogen en tanto no tienen una implicación directa en elementos físicos susceptibles de protección. No obstante, serán objeto de protección aquellas festividades, ritos y costumbres propios de la tradición.

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Espacio Urbano

Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano

Artículo 7.26 Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

c. Tinaos existentes en el núcleo urbano. Este elemento, por ser característico de la zona alpujarreña, deberá mantenerse en aquellos ejemplos aún perceptibles del núcleo urbano de Soportújar.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

8. TÍTULO VIII

REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 8.2 Condiciones de Habitabilidad Urbana

1. El suelo urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.

2. En especial deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía.

3. En concreto, se deberán aplicar las restricciones, según la zonificación acústica del municipio, según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, se deberá de controlar:

3.1. Las Administraciones públicas competentes aplicarán, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en esta ley y en sus normas de desarrollo en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las siguientes:

a) En las actuaciones relativas al otorgamiento de la autorización ambiental integrada.

b) En las actuaciones relativas a la evaluación de impacto ambiental u otras figuras de evaluación ambiental previstas en la normativa autonómica.

c) En las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

d) En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica.

3.2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones públicas competentes asegurarán que:

a) Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.

b) No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

3.3. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por las Administraciones públicas competentes, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite acordadas conforme a lo previsto por el segundo párrafo del artículo 12.1.

3.4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en esta ley y en sus normas de desarrollo en materia de contaminación acústica.

Artículo 8.3 Uso Global y Uso Pormenorizado; uso compatible y uso complementario

1. Uso Global y Uso Pormenorizado

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

- Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

2. Uso Compatible.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

El uso compatible no superará el 40% de cada manzana. Para ello, se creará un registro de implantación de usos compatibles por parte del Ayuntamiento de Soportújar.

3. Uso Complementario

Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Artículo 8.4 Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 8.5 Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 8.6 Tipos de Usos.

1. Los usos regulados por el presente PGOU, y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados a continuación, clasificados según su función en usos pormenorizados incluidos dentro de su uso global:

- 0. USOS GLOBALES.
 - 0.0. Usos pormenorizados
 - 0.0.0. Ejemplos de usos pormenorizados
 - 1. RESIDENCIAL
 - 1.1. Residencial Unifamiliar.
 - 1.2. Residencial Plurifamiliar.
 - 2. INDUSTRIAL
 - 2.1. 1.^a Categoría. Actividades sin molestias para la vivienda
 - 2.1.1. Talleres Artesanales.
 - 2.1.2. Almacenes.
 - 2.2. 2.^a Categoría. Actividades molestas compatibles con la vivienda.
 - 2.2.1. Industrial Pequeños Talleres.
 - 2.3. 3.^a Categoría. Actividades molestas incompatibles con la vivienda
 - 2.3.1. Agroindustrial
 - 2.3.2. Industria mediana.
 - 2.4. 4.^a Categoría. Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda
 - 2.4.1. Industrial pesada.
 - 2.5. 5.^a Categoría. Actividades insalubres. Nocivas y peligrosas en general.
 - 3. Terciario
 - 3.1. Espectáculos y salas de reunión.
 - 3.2. Comercio.
 - 3.3. Oficinas.
 - 3.4. Aparcamientos y garajes.
 - 3.5. Agrupaciones Terciarias.
 - 3.6. Otros usos asimilables.
 - 4. TURÍSTICO
 - 4.1. Hospedaje.
 - 4.2. Otros usos asimilables.
2. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la relación anterior, se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.
3. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el «uso turístico», se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

Sección 1.^a Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 8.7 Condiciones de los usos.

- 1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
- 2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
- 3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 8.8 Usos en los Sótanos.

1. En los sótanos sólo podrán establecerse:
 - a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
 - b. Aparcamientos y garajes.
 - c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.
 - d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

2. Se podrán edificar hasta un máximo de 3 plantas de sótano con carácter general para las edificaciones plurifamiliares. Para edificaciones de otros usos, o residenciales unifamiliares se podrán edificar por regla general 1 planta de sótano, aun cuando motivadamente y previo informe del Ayuntamiento, se podrán efectuar hasta un límite de 3 plantas.

Particularmente en las calificaciones que requieran la implantación de aparcamientos de uso público, se incentivará su construcción en las zonas prioritarias delimitadas a tal fin por el presente Plan General o en las delimitadas mediante el correspondiente procedimiento.

Artículo 8.9 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 8.10 Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.11 Control de Residuos.

Es de aplicación la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

1. En desarrollo del art.60 del Reglamento de Residuos de Andalucía, la ubicación de instalaciones de gestión de Residuos en el municipio de Soportújar se realizará con los siguientes criterios:

- Se preverán, en caso de que se desarrollen actividades susceptibles de generación de residuos especiales, los mecanismos para su eliminación y/o almacenamiento en los términos legalmente exigibles.
- En caso de necesidad de implantación de instalaciones de este tipo en suelo no urbanizable, la tramitación de las mismas deberá ser avalada por su necesidad, así como justificar expresamente su adecuación paisajística, ambiental, y de protección del medio donde se enclavan, así como adecuar el tráfico que se genere a las vías existentes.

2. En base al art. 80 del citado Reglamento, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vaya a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Se deberá a tal fin constituir fianza o garantía financiera por las entidades

productoras de los residuos. No se podrán conceder licencias municipales de obra sin que se haya constituido previamente la citada fianza.

3. 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, ajustándose a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 201-2019, aprobado por Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, y del Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2011-2020, aprobado por acuerdo e 3 de agosto de 2010 del Consejo de Gobierno.

Sección 2.^a Uso Residencial

Artículo 8.12 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Residencial unifamiliar: es la vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
 - b. Residencial plurifamiliar: es la vivienda situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
3. Se permiten los siguientes usos como compatibles o complementarios del residencial siempre que no supongan más del 40% de la manzana:
 - a. Todos aquellos que así queden definidos específicamente en la ordenanza de edificación de aplicación.
4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 8.13 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 8.14 Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 8.15 Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de (6) metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 8.16 Programa de la Vivienda.

1. La vivienda se ajustará, en su programa, a las disposiciones mínimas que sobre vivienda protegida estén vigentes en cada caso.

Artículo 8.17 Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la normativa técnica vigente en cada momento y al Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad y el transporte en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se estará a lo dispuesto en la normativa técnica en vigor.

Artículo 8.18 Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.
2. En edificios de vivienda unifamiliar se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela.
Para el caso de viviendas adosadas, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo.
Podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.
3. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 3.ª Uso Industrial

Artículo 8.19 Definición y Usos Pormenorizados

En este apartado 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 afectadas por la legislación en materia ambiental y de actividades (Ley GICA o disposición que la sustituya).

Con independencia de la categorización de actividades que seguidamente se formula, la solicitud de autorización para la implantación de actividades industriales que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley de Gestión integral de la Calidad Ambiental, habrá de tramitarse de conformidad con lo establecido en dicha norma.

Las actividades industriales se enclavarán en los siguientes usos Pormenorizados:

1.ª Categoría: Actividades sin molestias 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 transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de viviendas unifamiliares en cualquier planta.
- En anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente.

Son ejemplos de tipos de industria de esta categoría:

- Talleres Artesanales.
- Almacenes.

2.ª Categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que la emisión fónica transmitida a las viviendas colindantes no exceda de 37 decibelios durante el día (de 8 a 22 horas), ni 32 decibelios por la noche (de 22 a 8h.) y la que transmita al ambiente exterior esté en los límites de 45 decibelios por la noche y 55 decibelios de día; las vibraciones no serán superiores o iguales a 5 Pals; no producirán gases ni olores desagradables, ni darán lugar a acumulación de tráfico. Se permiten garajes públicos de hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas baja, semisótano o sótano de los edificios, de vivienda plurifamiliar.

Son ejemplos de tipos de industria de esta categoría:

Industrial Pequeños Talleres.

3.ª Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo e independiente, con fachada a la calle.

Son ejemplos de tipos de industria de esta categoría:

- Agroindustrial.
- Industria mediana.

4.ª Categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda

Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas.

Sólo se permiten en suelo industrial.

Son ejemplos de tipos de industria de esta categoría:

- Industria pesada.

5.ª Categoría: Actividades insalubres. Nocivas y peligrosas en general.

Artículo 8.20 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
 - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General

Artículo 8.21 Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 8.22 Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

Artículo 8.23 Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 8.24 Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 8.25 Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

Sección 4.ª Uso Terciario**Artículo 8.26 Definición y Usos Pormenorizados**

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

C) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características

adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

D) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 8.27 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 8.28 Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 8.29 Aparcamientos

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.150 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 8.30 Otras determinaciones

Serán de aplicación la regulación que en su caso se establezca en la legislación sectorial o normativas técnicas, de accesibilidad, etc que sean de aplicación en cada caso.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas

Artículo 8.31 Aparcamientos

En edificios cuyo uso de oficinas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 8.32 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén Anexos.

Artículo 8.33 Otras determinaciones

Serán de aplicación la regulación que en su caso se establezca en la legislación sectorial o normativas técnicas, de accesibilidad, etc que sean de aplicación en cada caso.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento**Artículo 8.34 Plaza de Aparcamiento.**

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

Artículo 8.35 Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

3. En ningún caso se ocuparán con plazas de aparcamiento los espacios libres para parques y jardines que provengan de la reserva de dotaciones de sistemas generales o locales de espacios libres.

Artículo 8.36 Acceso a los Garajes.

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.

d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

7. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

9. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento (CTE-SI o disposiciones que lo sustituyan o complementen).

Artículo 8.37 Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 8.38 Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Agrupaciones Terciarias y otros asimilables.

Artículo 8.39 Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

3. Tendrán en cualquiera de los casos una dotación de plazas de aparcamiento mínima de 1 plaza por cada 100 m²techo.

Artículo 8.40 Otros usos asimilables

1. En el resto de usos asimilables dentro del uso Terciario, serán de aplicación las restricciones técnicas que en su caso regule la legislación sectorial aplicable y el presente Plan General para el uso pormenorizado que se asimile.

Artículo 8.41 Sin Contenido

Artículo 8.42 Sin Contenido

Artículo 8.43 Sin Contenido

Sección 5.ª Uso Turístico

Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 8.44 Definición y usos pormenorizados

1. A efectos de su calificación y ordenación urbanística, se considera uso turístico a cualesquiera servicios turísticos así definidos en la legislación turística.

Serán, en base a la legislación vigente y en relación a aquellos usos de naturaleza turística con incidencia directa en la ordenación urbanística, los siguientes:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Como variante de este uso, nos encontramos tanto con servicios de naturaleza hotelera (a desarrollar en suelo urbano); o bien aquellos de características de «camping»; que es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc; que como variante del anterior justifica su implantación en suelo no urbanizable en las condiciones que en su caso se autoricen.

Artículo 8.45 Aparcamientos.

Aparcamientos. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sección 6.ª Uso Dotacional (I). Equipamientos

Artículo 8.46 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a´) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b´) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c´) Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
 - h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.
- d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 8.47 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 8.48 Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio. La vivienda para guarda podrá instalarse de forma complementaria al equipamiento, siempre y cuando éste tenga cubierto su programa de necesidades espaciales, sea indispensable para el desarrollo de la actividad dotacional, y hasta un 20% de la edificabilidad correspondiente como máximo.

Artículo 8.49 Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional público podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. En ningún caso se sustituirá un uso público por uno privado.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
 - Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional público.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional público.
3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa de los núcleos urbanos, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.
5. Se atenderá en todo caso a la legislación urbanística y sectorial que corresponda.

Artículo 8.50 Uso Equipamiento sin especificar.

En las parcelas calificadas para Equipamiento sin especificar (EQ Equ en plano 04) podrá implantarse cualquier uso público de los comprendidos en el uso Dotacional.

Artículo 8.51 Condiciones de las Edificaciones.

Sin contenido

Artículo 8.52 Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Sin contenido

Artículo 8.53 Plazas de Aparcamiento.

Sin contenido

Sección 7.^a Uso Dotacional (II). Espacios Libres

Artículo 8.54 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Artículo 8.55 Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa (04) como Espacios Libres Públicos, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su

acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona. 2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 8.56 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa (Plano 04) como SGEL, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 8.57 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial

Sin contenido

Sección 8.ª Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 8.58 Definición y Usos Pormenorizados

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los

anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 8.59 Aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario

Artículo 8.60 Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad y el transporte en Andalucía

Artículo 8.61 Jerarquización de la Red Viaria

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c. Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 8.62 Características Generales del Viario

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras.

Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización.

Artículo 8.63 Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 8.64 Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 8.65 Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- Conveniencia y necesidad de la instalación.
- Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, ...etc. u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.

Artículo 8.66 Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 8.67 Desarrollo

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 8.68 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 8.69 Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

9. TÍTULO IX

NORMAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Condiciones de Parcela

Artículo 9.1 Definiciones.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa a continuación, teniendo en cualquier caso que resultar compatibles con la LOUA (art. 148 y 149) en su interpretación.

Artículo 9.2 Solares y parcelas.

Solar

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. En aquellos puntos del suelo urbano consolidado que la red viaria existente y condiciones topográficas no permita el acceso rodado con un vehículo, será suficiente con que sea peatonal.
- 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.

Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de alineaciones oficiales.

Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

CAPÍTULO II

Condiciones de situación y forma de los edificios

Artículo 9.3 Alineaciones, rasantes y retranqueos.

Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o instrumentos de planeamiento de desarrollo que puedan según la LOUA definir la ordenación detallada. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles o plazas. En el suelo urbano consolidado, cuando sobre una parcela se vaya a realizar una actuación que implique la demolición de la edificación preexistente, el Ayuntamiento motivadamente podrá marcar una alineación diferente a la previa, con el objeto de mejorar la circulación y accesibilidad del viario interno del núcleo, sin que ello suponga motivo de compensación a la propiedad hasta un límite de desviación de 50 cms como norma general.

Alineaciones actuales.

Son los linderos de fincas con los viales existentes.

Fincas fuera de línea.

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización.

Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma, pudiéndose fijar también para los restantes linderos de la parcela.

Artículo 9.4 Alturas

Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior de forjado y el pavimento del piso totalmente terminado.

La mínima / máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

En plantas destinadas a viviendas: 2,50 m./3,00 m.

En locales comerciales: 3,00 m./4,00 m.

En garajes y aparcamientos: 2,20 m./3,00 m.

- Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

Planta baja: 4,00 m.

Planta superior: 3,00 m.

Altura de pisos o plantas

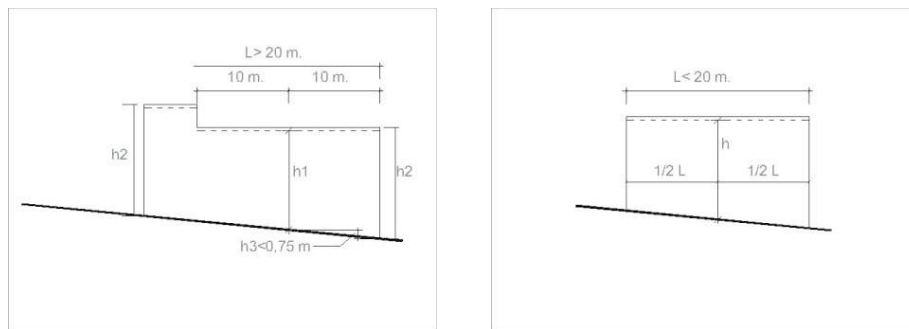
Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos, es decir, de suelo a suelo totalmente terminada.

Determinación de alturas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos paramentos, habrán de respetarse los dos.

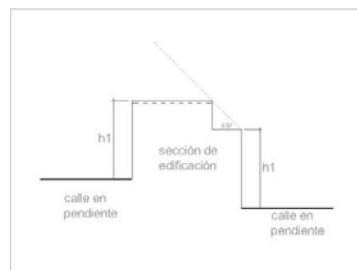
Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta, por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara inferior del alero (cara inferior del forjado de última planta).

En las calles con declive, la altura de la edificación (h1) se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá a los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros desde el punto más bajo, hasta una altura igual al extremo inferior (h2).



En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cm. a efectos de la medición de alturas (h_3). En caso de que h_3 resultase mayor, se reducirá el tamaño del escalonamiento a menos de 20 m, hasta que h_3 resulte 75 cm como máximo.

En caso de tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45° a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.



En el caso de existir una diferencia de cotas superior a 3,70 metros entre dos calles a las que dé una parcela, y la proximidad de las mismas no permita el escalonamiento de la edificación, la altura máxima en cada calle será, para la que se encuentra a cota superior, la que resulte de disminuir en una planta la permitida para esa parcela en el plano correspondiente, y para la de cota inferior, la que resulte de aumentar en una planta la permitida.

En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

En ningún caso la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona o manzana.

CAPÍTULO III

Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 9.5 Superficies y aprovechamientos Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

Superficie construida o edificada

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50% de su superficie. La superficie construida total será la suma de las correspondientes a cada planta.

Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

Edificabilidad neta.

Es la relación entre la superficie total construida, en metros, y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos previstas en el PGOU.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, así como los sótanos y semisótanos. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en la ordenanza: «construcciones permitidas por encima de la altura».

CAPÍTULO IV**Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios****Artículo 9.6 Sótanos y semisótanos.**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,5 m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la parte de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo se encuentre entre 0,50 metros y 1,30 metros por encima de la rasante.

Artículo 9.7 Entrantes, salientes y vuelos**1. Generalidades**

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán datados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

2. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial en las condiciones que en cada caso fije la Calificación de la parcela, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitidas, debiéndose marcar la alineación con una cerca.

3. Cuerpos volados cerrados

No se permiten, salvo que expresamente lo autorice la calificación de la zona.

4. Balcones o voladizos abiertos

Se permitirán en calles de más de 4 m. El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será de sesenta centímetros (60), y su longitud de un máximo del 50% de la fachada.

5. Salientes no estructurales

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,60 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 9.8 Patios.**7. Patios interiores o de parcela.**

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 9 m². y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m. de diámetro.

8. Patios abiertos a fachada.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En edificación en bloque abierto, se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

Su anchura mínima será de 4 m.

Su fondo máximo no será superior a su anchura.

No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.

En caso de abrir a ellos terrazas lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 2,5 m.

9. Patio de manzana.

Son patios de dimensiones suficientes para que se pueda considerar como espacio adecuado para considerar vivienda exterior la que tiene vista al mismo. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio un círculo de 8 m de diámetro.

2. En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cuarenta (140) metros cuadrados.

3. Habrán de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores. La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:

- Edificios de hasta tres plantas al patio: 8 m.

- A partir de tres plantas, se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m por cada planta más: $L = 8 + 3 (np - 3)$, siendo np el número de plantas totales vinculadas al patio.

10. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 9.9 Cerramientos y cercas.

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

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 de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 metros desde la rasante del patio más alto.

Artículo 9.10 Áticos.

En aquellas zonas donde expresamente se permitan por la regulación de la Calificación, se dispondrán con arreglo a las siguientes determinaciones:

- Se deberá retranquear en cualquier caso una distancia de 3,5 metros desde la línea de fachada.
- Se deberán de tratar con tratamiento de fachada las medianeras o paños ciegos que se generen, tanto estética como constructivamente, evitando la acción de la intemperie sobre los mismos.

Artículo 9.11 Construcciones por encima de la altura reguladora

Con carácter general, y de forma coherente con las especificaciones que en su caso fije específicamente cada Calificación, se atenderá a lo siguiente:

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio y otros elementos accesorios de la edificación, bajo un plano virtual con pendiente máxima del cuarenta por ciento (45%), y cuya línea de cumbre o punto más elevado no podrá superar en ningún caso en más de cuatro (4) 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. Éstos, deberán atender a las condiciones de retranqueos especificadas en cada caso para edificaciones dentro del núcleo consolidado de Soportújar, determinado por la delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, 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. 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, en las condiciones que fije cada Calificación.

Artículo 9.12 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.

Artículo 9.13 Obras en edificios fuera de Ordenación

1. Se tendrá en cuenta a todos los efectos lo regulado en cuanto a obras en edificios fuera de ordenación lo establecido en la LOUA. En desarrollo del art. 34 b) de la LOUA, y en base a lo dispuesto en la Disp. Adicional Primera:

Se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Artículo 9.14 Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como, sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo justificado informe técnico.

CAPÍTULO V**Condiciones Higiénico-Sanitarias y Dotacionales de los Edificios****Artículo 9.15 Abastecimiento de agua y saneamiento.**

1. Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable.

2. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 250 litros/habitante/día, o en su caso las disposiciones que a tal efecto determinen los organismos de cuenca competentes. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal o, en ausencia de ésta, con fosa séptica autorizada por el Ayuntamiento.

Artículo 9.16 Suministro de energía eléctrica

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

Artículo 9.17 Preinstalación de sistemas de captación de energía eléctrica a través de paneles solares

Los nuevos edificios habrán de sujetarse a las determinaciones que establezca la ordenanza que habrá de ser aprobada, para regular la instalación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente

Artículo 9.18 Condiciones mínimas de las viviendas

1. Serán de aplicación las determinaciones mínimas en materia de vivienda que se encuentren vigentes en cada momento.

Artículo 9.19 Excepciones

La excepción a las normas establecidas en los tres artículos anteriores, de condiciones mínimas, habrá de venir avalada por normativa específica habilitante.

Artículo 9.20 Condiciones acústicas, de aislamiento y de protección contra incendios

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las normas técnicas y legales en vigor.

CAPÍTULO VI**Condiciones Estéticas de los Edificios y Construcciones**

La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en donde se sitúen.

Se atenderá a las condiciones particulares de zona.

CAPÍTULO VII**Aparcamientos y Garages en los Edificios****Artículo 9.21 Dotación de aparcamiento.**

1. Todos los edificios residenciales deberán tener un mínimo de una plaza de garaje por vivienda. Para usos distintos al residencial se establece la obligación de una plaza de garaje por cada cien (100) metros construidos.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías de primera jerarquía, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 9.22 Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente), o edificado.

Artículo 9.23 Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m, con independencia de su carácter público o privado, o bien del tamaño que la legislación y regulación técnica determine en cada momento.

2. El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder de los que correspondan a una superficie de 20 metros cuadrados útiles por coche.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Artículo 9.24 Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al treinta por ciento (30%) de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Artículo 9.25 Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 9.26 Condiciones para la ejecución de los garajes.

Con independencia de la normativa general de aplicación a toda construcción, en el supuesto de garajes es de especial aplicación, además de las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, las determinaciones que al respecto se incluyan en el Código Técnico de la Edificación, especialmente en el apartado CTE-SI: Seguridad en caso de Incendio.

Como primera medida habrá que verificar si el correspondiente Proyecto se refiere a actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación del Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad y el transporte en Andalucía, en cuyo caso habrá de sujetarse el garaje a las determinaciones del mismo. Se sujetarán a ese Decreto los aparcamientos públicos, los promovidos por las Administraciones Públicas o entidades dependientes o vinculadas al sector público; y los privados que hayan recibido algún tipo de subvención de las Administraciones Públicas.

1. Condiciones de las plazas.

- Reserva de 1 plaza por cada 30 para usuario minusválido con superficie rectangular de 3,30 x 5 metros, o las que se determine en cada momento por la legislación en vigor.

2. Condiciones del acceso.

Desde la vía pública hasta su llegada a la plaza, el itinerario se llevará a cabo en las siguientes condiciones mínimas:

- Puerta de 2,70 metros de largo x 2,10 metros de alto. Dimensiones en altura inferiores a 2,10 metros deberán ser justificadas y en su caso señalizarse. La altura de 2,10 metros es extensible a todo punto en el itinerario de acceso.
- Rampa con una pendiente máxima según la regulación técnica y legal en vigor.

La ausencia de meseta de acceso antes de comenzar la rampa podrá ser suplida por otras medidas como semáforo, espejos, etc., según las circunstancias de cada caso.

La existencia de una rampa con pendiente excesiva, salvo que se justifique por ser expediente de legalización u otra causa motivada deberá ser sustituida por un montacoches de 4,50 x 2,03 metros.

- Rampa con un ancho mínimo de 3 metros.

De forma análoga al supuesto de incumplimiento de la pendiente debería, salvo justificación razonada, ser sustituida por montacoches.

El garaje tendrá más de un acceso cuando la regulación técnica o legal así lo exija.

- La anchura de las vías de circulación por el garaje será de 4,5 metros.

El incumplimiento de las normas mínimas de acceso podrá sustituirse a juicio motivado del Ayuntamiento, por medidas, tales como señalizaciones que controlen la circulación (semáforo por ejemplo) en función de las características del garaje.

3. Condiciones de iluminación y ventilación.

Las que exija la reglamentación técnica y legal en vigor.

4. Condiciones de protección contra incendio.

Las que exija la reglamentación técnica y legal en vigor.

5. Otras instalaciones y condiciones.

Cumplirá las que le sean de aplicación en cuanto a calderas, maquinarias, centro transformación, etc., que se encuentran en el garaje; así como las de otras condiciones que le fueren de aplicación acústica, térmica, etc.).

Artículo 9.27 Accesos a los garajes.

1. Para garajes con más de cinco plazas será precisa la tramitación de licencia de actividad. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y será practicable para los vehículos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,70 metros de ancho por 2,10 metros de alto que deberá mantenerse en el itinerario de acceso

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6,00 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. La anchura de las vías de circulación en el garaje será como mínimo de 4,50 metros, señalizándose adecuadamente dicha circulación. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

4. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

5. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los garajes con capacidad de más de cinco plazas, dispondrán entre la calle y la puerta de acceso de un espacio de acceso de 3,00 metros de ancho y 4,50 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal o con pendiente menor del 5%.

7. En viviendas unifamiliares, se podrá permitir una pendiente de hasta el 25% en rampas rectas, si ello se justifica teniendo en cuenta las condiciones de la edificación. La autorización de edificaciones con pendientes superiores al 25% se efectuará de forma potestativa y discrecional, a juicio de los servicios técnicos, y siempre y cuando exista la imposibilidad de proyectar otra solución.

Artículo 9.28 Altura libre y escalera en los garajes

1. La altura libre en los garajes será como mínimo de 2,20 medidos en cualquier punto de su superficie.

2. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro y estarán dotados de vestíbulos independientes.

Artículo 9.29 Utilización de los garajes

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

10. TÍTULO X

NORMAS REFERENTES A LA URBANIZACIÓN

Artículo 10.1 Ámbito de Aplicación.

En este capítulo se establecen las normas que regularán el contenido básico y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo del PGOU o como desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Dicha normativa tiene por objeto definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización no

definidas en el Plan y que se han de realizar para llevar a la práctica la totalidad de sus determinaciones.

CAPÍTULO I

Proyectos de Urbanización

Artículo 10.2 Definición, clases y características generales de los proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

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

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

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o área del suelo urbanizable o de un área o sector en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarias podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

5. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias sobre suelo público, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras e instalaciones.

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

Artículo 10.3 Contenido de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en los términos de la Disp.

Trans. 9ª de la LOUA), con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

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

2.1. Memoria. Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

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

Será preciso, igualmente, que contenga una estimación del volumen de residuos inertes que generarán las obras, su composición así como el destino que se dará a los mismos.

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

2.2. Planos. En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

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

a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

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

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3) Plano topográfico modificado.

b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.

b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

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

2.4. Presupuesto. Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

2.5. Programación. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

2.6. Estudios complementarios. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

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

2.7 Plan de restauración ambiental y paisajístico. Los Proyectos de Urbanización, además del contenido expuesto en los puntos anteriores tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficial.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso económicas administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.

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

5. En todos los casos, para los proyectos de urbanización que desarrollen del planeamiento propuesto, serán de aplicación las limitaciones y características del alumbrado recogidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica.

CAPÍTULO II

Características y Condiciones de las Vías de Circulación Rodada o Peatonal

Las vías rodadas y las sendas para peatones se adaptarán a las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación y alineaciones de las presentes Normas. Las características y condiciones de cada uno de los distintos elementos sobre los que se produce la movilidad dentro del municipio se describen a continuación.

Tipos de vías.

1. Las vías de acceso son las carreteras que conectan los núcleos con la red de carreteras estatales o provinciales o con otros núcleos.

2. Las vías urbanas constituyen el sistema viario interior al Núcleo. Este sistema deberá presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo según su destino y propósito. A este respecto pueden clasificarse en las categorías siguientes:

2.1. Vías de penetración. Constituyen la prolongación, a través del núcleo, de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y enlazando los sectores de distinto carácter. Todo movimiento de tráfico a larga distancia, hacia, desde o en el interior del núcleo, debe ser canalizado por estas vías.

2.2. Vía distribuidoras. Distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter residencial, comercial, deportivo, etc., formando el enlace entre las vías de Penetración y las de servicio.

2.3. Vías de servicio. Dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras.

Zonas ambientales. Reciben esta denominación las zonas libres de tráfico ajeno, en las que consideraciones de ambiente predominan sobre el uso de vehículos. Los espacios comprendidos entre las vías de penetración deben tener este carácter. Esas condiciones ambientales variarán según el tipo de zonas, pudiendo llegar por ejemplo en zonas comerciales, a exigir la supresión del tráfico rodado.

Trazado. Las vías de distribución y servicio se localizan en el interior de las zonas ambientales, a las que sirven y que están rodeadas, pero no cruzadas por las vías de penetración. El trazado se proyectará de forma que los desplazamientos entre las distintas zonas de los núcleos resulten más atractivas para el automovilista que a través de las vías de penetración. En estas vías, al ser su misión facilitar un tráfico seguro y sin trabas, deberán preverse restricciones apropiadas en el acceso a parcelas y en el aparcamiento, pudiendo llegar a prohibirse accesos directos a fincas y aparcamientos en calzada. También podrá ser necesario imponer restricciones en las vías distribuidoras, sobre todo en lo que concierne al aparcamiento.

Condiciones mínimas de trazado. Las condiciones mínimas de trazado se exigirán según la topografía del terreno por el que discurran. A tal efecto se clasificará éste en una de las categorías siguientes.

- Llano ondulado.
- Accidentado.
- Muy accidentado.

La determinación de estas categorías, por la dificultad que entraña su definición objetiva, se dejará al buen juicio del proyectista.

Sendas para peatones. Debe planearse una red secundaria de sendas únicamente para peatones, de forma que éstos queden separados del tráfico de vehículos. Dará acceso desde las viviendas a comercios, escuelas, espacios abiertos, etc., independientemente del sistema general de vías rodadas. Deberá estar ligada a las paradas de autobuses y aparcamientos.

Los cruces de la red peatonal con la de tráfico rodado se localizarán en puntos en los que la velocidad de los automóviles se vea forzosamente reducida.

Cuando se prevea una intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/hora en ambos sentidos se establecerán pasos de peatones en otro nivel, procurando elegir para su emplazamiento los puntos de topografía favorable, por ejemplo cuando la vía rodada va en trinchera. El ancho mínimo de las sendas será de 1 metro. En su trazado debe hacerse siempre una adecuada composición estética conjugando alineaciones, plazoletas y zonas verdes.

Dentro de la denominación de «vía peatonal» podrán considerarse las vías sin tráfico rodado, reservadas a peatones, en un sector comercial, y casos análogos. Sin imponer normas al respecto se recomienda una especial atención a la calidad y estética de la solución que se proyecte.

La sección transversal será en relación del tráfico previsto, bastando en general con vías de dos carriles para ambas direcciones, pero pudiendo llegarse a precisar, en las vías de acceso y penetración, dos carriles por dirección con mediana separadora.

En las vías de acceso y penetración se dotará a las curvas del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad específica. En la de distribución y servicios se limitará a un máximo del 4%.

Las vías distribuidoras y de servicio, llevarán aceras para peatones a ambos lados, siendo aconsejable que estén separadas de la calzada por una zona libre para elemento ornamental.

Firmes y pavimentos. El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, será en función de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que soporte.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles en la zona de emplazamiento.

En todo caso deberá justificarse el tipo y espesor del firme adoptado.

Aparcamientos. Es fundamental un correcto planeamiento del número de plazas de aparcamiento, de su distribución y de su situación. Según su uso se pueden clasificar en públicos y privados, pudiendo ser por sus características, cubiertos y descubiertos. El número de plazas será el estipulado en el anexo al Reglamento de Planeamiento (en los términos de la Disp. Trans. 9.^a de la LOUA).

Sección mínima.

1. En Suelo urbano ordenado en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las reflejadas en el plano de alineaciones y alturas contenido en la documentación gráfica del Plan General.

2. Para Suelo urbano no ordenado sometido a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, se atenderá a las condiciones particulares reflejadas en las fichas de la correspondiente figura, y a la documentación gráfica, ya que en ocasiones aparece indicada la sección del viario aunque no su trazado concreto.

En los casos en los que no se indique especificación alguna sobre la sección de la vía se estudiará su vinculación con la estructura general viaria a fin de establecer sus características de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

3. En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los

sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

Sección 1.ª La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 10.4 Condiciones de Diseño del Viario.

1. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a Viales:

- a.1) Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones.
- a.2) Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.
- a.3) Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.
- a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

b. Calzadas:

- b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.
- b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de

trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

6. En los casos en los que el desarrollo de sectores, pueda afectar en su urbanización a elementos que puedan incidir en las carreteras y sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes (ubicación de sumideros, definición de paquetes de firme, saneamiento y abastecimiento, alumbrado, señalización, etc) deberán someterse al informe preceptivo que prevé el Artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre.

7. En cualquier caso, se atenderá al cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras el urbanismo la edificación y el transporte en Andalucía (0293/2009) y de la Orden Ministerial VIV/561/2010 que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; o bien las determinaciones que en el futuro estén vigentes.

Artículo 10.5 Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (310) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

Artículo 10.6 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 10.7 Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 10.8 Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 10.9 Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- * Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
- * Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- * Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b. Bidireccional:

- * Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- * Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- * Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres**Artículo 10.10 Urbanización**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.11 Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 3.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas.**Artículo 10.12 El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.**

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.13 Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos cincuenta (250) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por razón de su actividad (industriales fundamentalmente), se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día, para cada una de las actividades establecidas.

En todo caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días de consumo, y la presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.

Artículo 10.14 Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 10.15 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo para aguas pluviales y residuales, para adaptar paulatinamente la totalidad de la red de saneamiento municipal a este sistema.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Condiciones Técnicas

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.
- (eliminado).
- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.
- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables mediante pozos de registro, separados a una distancia inferior a 50 m.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas de capacidad adecuada.
- Para la recogida de agua de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 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.

Artículo 10.16 Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 10.17 Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 10.18 Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viarío urbano principal: Mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45

Viarío urbano de carácter local: Entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35

Viarío áreas industriales: Entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30

Parques y zonas ajardinadas: Entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 10.19 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras

necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

7. En la fase de tramitación del expediente correspondiente a los proyectos de urbanización, en lo que a competencias de la consejería de Innovación, Ciencia y Empleo o consejería competente en su momento, se requiere la presentación del correspondiente Anteproyecto si lo que se solicita es la autorización administrativa, o la presentación del Proyecto de Ejecución de las Instalaciones Eléctricas si lo que se solicita es la obtención conjunta de la autorización administrativa y aprobación del proyecto, previa a su ejecución, conforme a lo previsto en el art. 40 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y concordantes art. 45, 115, 123, 130 y siguientes del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y con cuantas Normas vigentes sean de aplicación.

La red de suministro de energía eléctrica, así como los centros de transformación, se determinarán en función de los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes, de las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

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, tomando como punto de medida aquel situado a una distancia del pavimento entre 1 y 1,5 m. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de las instalaciones irán protegidos con la toma de tierra y dispondrán de registro. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h. por habitante.

Artículo 10.20 Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razones de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

Artículo 10.21 Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 10.22 Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 10.23 Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 10.24 Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

Artículo 10.25 Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

Asimismo podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa e las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoye.

Artículo 10.26 Condiciones de depuración y vertido.

1. Las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

2. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

Artículo 10.27 Otros servicios.

La instalación de los servicios de telefonía quedará prevista en los proyectos de urbanización que se redacten debiendo ajustarse a las determinaciones de la compañía de telecomunicaciones que sea titular o concesionaria del servicio.

Igualmente se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental en el funcionamiento de las comunidades. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

La gestión de los residuos generados se someterá a lo previsto en el vigente Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Granada, así como a lo previsto en la legislación ambiental de aplicación.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg. (Habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Su recogida se efectuará en autocamiones adecuados que podrán verter a las estaciones de recogida definitivas o intermedias, especialmente acondicionadas e indicadas.

Sección 4.ª Zonificación Lumínica

Artículo 10.28 Zonificación.

1. En relación a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se definen a continuación las determinaciones relativas a la Zonificación del Término Municipal, conforme al siguiente esquema:

Zona E1. Áreas Oscuras. Incluyen aquellas zonas de Suelo No Urbanizable afectado por el Espacio Natural de Sierra Nevada.

Zona E2. Flujo luminoso reducido. Incluyen aquellas zonas de suelo urbanizable o urbano no consolidado en tanto no se produzca su desarrollo, así como el Suelo No Urbanizable del entorno del núcleo urbano (Protección AG Cautelar del PEPMF).

Zona E3. Flujo luminoso medio. Incluyen aquellas zonas del núcleo urbano desarrollado, entorno de equipamientos y carreteras en suelo no urbanizable.

2. Será de aplicación, en su caso, la legislación que sobrevenga.

Artículo 10.29 Niveles de iluminación.

Se atenderá a los siguientes niveles de iluminación máximos:

Zona E1. Áreas Oscuras. Sin iluminación permanente.

Zona E2. Flujo luminoso reducido. Hasta 5 lux.

Zona E3. Flujo luminoso medio. Hasta 20 lux.

Sección 5.ª Sensibilidad Acústica

Artículo 10.30 Zonificación.

1. La sensibilidad acústica está regulada en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido y en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Este Reglamento ha sido objeto de varias correcciones.

2. En el municipio de Soportújar se han determinado las siguiente zonas, según delimitación gráfica, Plano 7, en base a las Areas de sensibilidad acústica definidas en base al art. 7 del Decreto 6/2012 (Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía):

Zona A1. Uso predominante Residencial (Uso residencial en zonas ya existentes).

Zona A2. Uso predominante Residencial (Uso residencial previsto en desarrollo urbanístico).

Zona F. Uso Infraestructuras

Zona G. Uso Espacio Natural protegido.

Artículo 10.31 Niveles de sensibilidad acústica.

Se atenderá a los siguientes niveles de sensibilidad acústica:

Tipo de área acústica		índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen	sin determinar	sin determinar	sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	sin determinar	sin determinar	sin determinar

11. TÍTULO XI

SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Normas Generales

Artículo 11.1 Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales y pormenorizadas de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan con las establecidas en los Títulos VII Protección del Patrimonio Cultural, para aquellos aspectos que le sean de aplicación a los elementos catalogados.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el

legalmente establecido y en su defecto, el que se establece en las presente normativa que no se oponga a la regulación legalmente de aplicación.

Artículo 11.2 Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal (plano 01) y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos (plano 03). La ordenación pormenorizada se establece en el Plano 04.

Sección 1ª. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.3 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para el único ámbito espacial delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 11.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada la zona definida, los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título correspondiente, Normas Básicas de los Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

6. Para el Suelo Urbano Consolidado de Soportújar, que constituye una única zona en el PGOU, se establece el Uso Residencial como mayoritario.

7. Los usos globales posibles del PGOU serán los contemplados en el art 8.6:

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCARIO
- TURÍSTICO

Artículo 11.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada la única zona en que se divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 1.000 m² de parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación y mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible de aquellas.

3. Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y resto de instrumentos de desarrollo de aplicación que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

4. Para el Suelo Urbano Consolidado de Soportújar, que constituye una única zona en el PGOU, se establece una densidad máxima de 54 viv/ha.

Esta densidad ha sido evaluada en relación a las 3 ha. de suelo urbano consolidado y a los datos de viviendas existentes (118) más las previstas del incremento de 85 hab (35):

Hab. por incremento de techo: $3.398,50 / 40 \text{ m}^2/\text{hab} = 85 \text{ hab.}$

núm. viviendas previsto $85/2,4 = 35 \text{ viviendas.}$

Total viviendas $118+35=153 \text{ viv.}$

SUC= $28.323,30 \text{ m}^2\text{s.}$

Densidad de vivienda= $153 / 2,83 \text{ Ha} = 54 \text{ viv/Ha.}$

Artículo 11.6 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

4. Para el Suelo Urbano Consolidado de Soportújar, que constituye una única zona en el PGOU, se establece una edificabilidad neta de $39.899,50 \text{ m}^2/\text{techo}$, y calculada sobre superficie bruta del suelo urbano consolidado ($28.322,26 \text{ m}^2$), de $1,405 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sección 2.ª Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.7 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones del Suelo Urbano No Consolidado.

2. En cumplimiento del condicionado para el desarrollo de las infraestructuras de saneamiento y depuración, el desarrollo de los sectores deberá ser informado por la consejería competente en materia hidráulica, para la comprobación del desarrollo del citado sistema.

Sección 3.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.8 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Serán las dispuestas en el art. 10.2.A.a), de la LOUA.

Artículo 11.9 Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado. Será de aplicación el Régimen Urbanístico del Título II de la LOUA para este tipo de suelo, o las disposiciones vigentes en cada momento.

Artículo 11.10 Ejercicio de la facultad de edificar.

En suelo urbano se podrá edificar según lo dispuesto en el art. 148 y 149 de la LOUA, o disposición vigente en su momento.

Artículo 11.11 Contenido del deber de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en la LOUA, art. 50, 51 y siguientes en lo relativo al Suelo Urbano Consolidado.

12. TÍTULO XII**SUELO URBANIZABLE**

Artículo 12.1 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10. de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
5. Reserva de edificabilidad del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas.

Artículo 12.2 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VIII. Normas de los Usos.

4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 12.3 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina mediante el número de viviendas máximo por hectárea.

Artículo 12.4 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina mediante el coeficiente de edificabilidad, en m^2t/m^2s .

Artículo 12.5 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 1.^a Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.6 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado fichas de determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.
2. En cumplimiento del condicionado para el desarrollo de las infraestructuras de saneamiento y depuración, el desarrollo de los sectores deberá ser informado por la consejería competente en materia hidráulica, para la comprobación del desarrollo del citado sistema.

Sección 2.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.7 Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado queda definida en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas para cada área o sector, así como en la Memoria de Ordenación.

Artículo 12.8 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en LA Memoria de Ordenación del presente Plan.

Artículo 12.9 Obligaciones de los propietarios

Se estará a lo dispuesto en los art. 51 y 53 de la LOUA, o legislación vigente en su momento.

13. TÍTULO XIII**SUELO NO URBANIZABLE****Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable**

Artículo 13.1 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.
3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 13.2 Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 13.3 Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 13.4 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección 1.ª Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 13.5 Segregaciones de naturaleza rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse. Dichas segregaciones de naturaleza rústica se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y

00104955

justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 13.6 Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.

b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.

c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

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

Artículo 13.7 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de

comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 13.8 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Artículo 13.9 Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos en el Parque Natural de Sierra Nevada.

En el Parque Natural de Sierra Nevada, se regulará de forma específica la implantación de este tipo de Infraestructuras y Servicios urbanísticos de acuerdo con las determinaciones del Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 13.10 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 13.11 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones en el Parque Natural de Sierra Nevada.

En el Parque Natural de Sierra Nevada, se regulará de forma específica la implantación de este tipo de Infraestructuras y Servicios urbanísticos de acuerdo con las determinaciones del Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.

Artículo 13.12 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

- La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a:
 - 150 mt con otras viviendas existentes.
 - 250 mt con el límite del suelo clasificado en el núcleo urbano, salvo que las construcciones se traten de viviendas, que será entonces una distancia de 2 km.
- La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 20 m² construidos (naves de aperos) o bien que exista más de una edificación de superficie mayor (nave agrícola).
- Para actuaciones de Interés Público, la distancia entre edificaciones de diferentes actuaciones será como mínimo de 500 m.

Artículo 13.13 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por
Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación
Específica

Artículo 13.14 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Cauces y riberas.

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Parque Nacional de Sierra Nevada.

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Parque Natural de Sierra Nevada.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Vías Pecuarias.

Suelo No Urbanizable Especial Protección por Legislación Medioambiental. Montes Públicos.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística. Yacimientos Arqueológicos no declarados.

Artículo 13.15 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidrológico. Cauces, Riberas y zonas inundables.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal, así como de las zonas inundables.

2. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente y cuyos usos permitidos serán exclusivamente los siguientes:

- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera
- Usos de ocio y recreo

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:

- El uso agrícola característico.
- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.
- Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
- Usos de ocio y recreo.
- Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; Ley 9/2010, de 30 de Julio, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en los términos del RD 606/2003, de 23 de mayo.

3. Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de la Administración Hidráulica, según el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes

4. Las estructuras de paso de cauces deberán garantizar la evacuación de 500 años de periodo de retorno, sin producir daños a terceros ni situar sus pilas y estribos en dominio público hidráulico. Como estructura de paso no se permitirán tubos ni marcos pluricelulares. La nueva estructura propuesta en la circunvalación de Soportújar deberá ser tipo viaducto y cumplir las especificaciones contenidas en este punto. Queda prohibido para los cauces su embovedado y/o encauzamiento.

5. El uso de las zonas inundables es compatible con Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable. En ellas, los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de edificación o cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, no se podrá modificar la cota natural del terreno.

Con carácter general los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - No incrementen la superficie de zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - No degraden la vegetación de ribera existente.
 - Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
 - Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Artículo 13.16 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Parque Nacional de Sierra Nevada.

Se incluyen en esta categoría el Parque Nacional de Sierra Nevada señalado en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 5/2007, de 3 de abril de la Red de Parques Nacionales, y la ordenación del Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada

Artículo 13.17 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Parque Natural de Sierra Nevada (Espacio Natural de Sierra Nevada).

1. Se incluyen en esta categoría la totalidad del Espacio Natural de Sierra Nevada, abarcando las 1.410,4 Ha que el TM de Soportújar incluyen en el Espacio Natural de Sierra Nevada (735,3 Ha correspondientes al Parque Nacional y 246,6 Ha al Parque Natural), señalado en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en:

- La Ley Autonómica 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía,
- Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la ordenación y gestión de Sierra Nevada.
- La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y,
- lo dispuesto en el Decreto 24/2007, de 30 de enero, por el que se declara el Espacio Natural de Sierra Nevada y se regulan los órganos de gestión y participación de los Espacios Naturales de Doñana y de Sierra Nevada.

3. Las autorizaciones se tramitarán según el Régimen de Autorizaciones previsto en el PORN de Sierra Nevada.

Artículo 13.18 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Actualmente, existen varias vías pecuarias que discurren por el término municipal de Soportújar:

- Cañada Real de Sierra Nevada a Málaga.
Longitud Aproximada: 10.000 metros.
Anchura: 75,22 metros.
- Cañada Real de los Neveros.
Primer Tramo: Longitud Aproximada: 7.330 metros.
Anchura: 75 metros.
Segundo Tramo: Longitud Aproximada: 3.070 metros.
Anchura: 75 metros.
- Cordel del Río Chico.
Longitud Aproximada: 7.330 metros.
Anchura: 37,5 metros.

Las dos últimas vías pecuarias se encuentran clasificadas en el término municipal de Cáñar, pero discurren en la línea jurisdiccional del término de Soportújar y Cáñar por lo que se considera que están dentro de los dos ámbitos.

Artículo 13.19 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Montes Públicos.

Se incluyen en esta categoría los Montes Públicos señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en su reglamento aprobado por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre; la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes, modificada por la ley 10/2006, de 28 de abril; el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes, modificado por el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo y la Orden de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

Así, conforma Dominio Público Forestal el Monte Público Cuenca del Río Chico, código GR-11004-JA; y Los Manzanillos GR-50030-AY.

Artículo 13.20 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Lugares de Interés Comunitario.

1. Se incluyen en esta categoría los Lugares de Interés Comunitario señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el Real Decreto 1.997/1.995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En concreto, se encuentra incluido en LIC Sierra Nevada (ES6140004).

2. Esta protección es coincidente con el Espacio Natural de Sierra Nevada, careciendo de delimitación propia en la planimetría del PGOU.

Artículo 13.21 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Carreteras.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable

2. En esta zona serán de aplicación lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

3. Existen distintas zonas de protección establecidas en la ley de carreteras de Andalucía, en las que sólo se podrán realizar las obras expresamente recogidas en la misma. Estas zonas están formadas y presentan características distintas, concretamente se distinguen en:

Zona de Dominio Público Adyacente: Formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

Zona de Servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno una a cada lado, delimitadas en la zona interior por la zona de dominio público adyacente y en la zona exterior, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en vías convencionales, que se medirán en horizontal y perpendicularmente desde estas aristas.

Zona de Afección: Constituida por dos franjas de terreno, una a cada lado, delimitadas por la zona interior por la zona comentada en el párrafo anterior, y exteriormente por las dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a cien metros en vías de gran capacidad, cincuenta metros en vías convencionales de la red principal y veinticinco metros en el resto de carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente desde las aristas.

Zona de No edificación: Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y por el exterior por dos líneas paralelas a las citadas aristas y cien metros en vías de gran capacidad, cincuenta metros en vías convencionales de la red principal y a veinticinco metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las aristas.

4. Concretamente, en el municipio de Sopotújar existen dos carreteras que discurren por el término municipal:

- Carretera autonómica A-4132, de Órgiva a Trevélez, perteneciente a la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.

- Carretera provincial GR-4200, perteneciente a la Red Provincial de Carreteras.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Artículo 13.22 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protección Urbanística: Bienes de Interés Cultural Yacimientos arqueológicos.

1. Se incluyen en esta categoría los Bienes de Interés Cultural no declarados en el término municipal y yacimientos arqueológicos del suelo no urbanizable señalados en el plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/07, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas Decreto 168/2003 de 17 de junio.

3. Para los yacimientos arqueológicos del municipio será preceptiva la redacción de Carta Arqueológica del Municipio que partiendo de los estudios específicos y campañas arqueológicas que se acometan establezca la zonificación detallada, usos permitidos, y medidas de protección específicas.

4. En tanto la Consejería de Cultura no apruebe la Carta Arqueológica del Municipio, con los estudios específicos para cada yacimiento, en los suelos incluidos en esta categoría quedan suspendidas las licencias de parcelación, edificación y demolición. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. En dicho sentido se consideran usos y actividades genéricos de estas zonas de suelo no urbanizable los que se enumeran a continuación, siempre que resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a la resolución del órgano competente y a la Carta Arqueológica:

- a. Actividades agrícolas extensivas.
- b. Actividades forestales.
- c. Las actividades ganaderas en régimen libre.
- d. La actividad cinegética.

5. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.

6. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 13.23 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial: Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada. (PEPMF)

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial:

1. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Complejo Serrano de Interés, el espacio CS-5.

Son de aplicación las determinaciones del PEPMF en su totalidad. Con independencia de ello, se transcriben a continuación las determinaciones esenciales:

Norma [38]. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL (CS)

1. Constituyen éstos 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.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería. (NOTA: este punto se ha de entender derogado, por ser contradictorio con las determinaciones de la LOUA)

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

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.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

2. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Paraje Sobresaliente, el espacio PE-1.

Son de aplicación las determinaciones del PEPMF en su totalidad. Con independencia de ello, se transcriben a continuación las determinaciones esenciales:

Norma [33]. PARAJES NATURALES EXCEPCIONALES (PE)

1. Se incluyen dentro de esta calificación espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas componentes excepcionales dentro del contexto provincial y regional.

Habida cuenta del interés naturalístico que comportan han de ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características.

2. En estos espacios se prohíbe suplementariamente:

a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.

3. Se consideran usos compatibles en estos espacios:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de erigir instalaciones de cualquier clase deberán estar prevista en un Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística (en los términos de la Disp. Trans. 9ª de la LOUA), previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, o ámbito territorial.

b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa autorización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 y previo informe a la A.M.A.

3. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Paisajes Agrarios, espacio AG (protección cautelar).

Son de aplicación las determinaciones del PEPMF en su totalidad. Con independencia de ello, se transcriben a continuación las determinaciones esenciales:

Norma [44]. 44.- PROTECCIÓN CAUTELAR

1. Se incluyen aquí aquellos espacios provinciales con valores naturalísticos o ambientales muy semejantes a los espacios protegidos y catalogados, pero que se encuentran sometidos en la actualidad a una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesaria demorar el establecimiento de un régimen de protección específica hasta tanto no se encuentre redactado el planeamiento urbanístico adecuado.

2. En estos espacios, pues, el Plan Especial dicta Normas Transitorias y programa el planeamiento urbanístico que limita temporalmente dicho régimen transitorio.

Dentro de este concepto se incluyen, los ámbitos identificados en el anexo 4 de estas Normas.

Norma [46]. 46.- LA ALTA ALPUJARRA

En el espacio definido como Alta Alpujarra que aparece delimitada y cartografiada en el Anexo IV, será de aplicación la Norma 4 referente a Paisajes Agrarios Singulares (AG). Dicha Norma definirá cautelar y transitoria el régimen de usos prohibidos y permitidos en el espacio.

Dicha protección se prolongará temporalmente hasta la aprobación en el Plan Especial de Protección y Mejora del Medio Rural de La Alta Alpujarra que fijará 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.

La delimitación de este espacio podrá ser matizada o modificada a la vista de estudios informativos más precisos que así lo justifiquen.

Norma [41]. 41.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)

1. Se entiende por tal aquellos espacios que 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.

2. En todos estos espacios se prohíbe:

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

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. cuando se trate de 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.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) 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.
- e) 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 las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h)
- f) 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.

Normas Transitorias.

Norma [49]. NORMAS APLICABLES A LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial que resulten disconformes con el mismo, quedarán considerados como fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con las determinaciones y las limitaciones de usos del suelo que este Plan determine quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 60 de la Ley del Suelo.

3. En los edificios e instalaciones que, adecuándose a las determinaciones establecidas por el presente Plan, en sus Normas Particulares, resultasen sin embargo disconformes con las Normas Reguladoras de Usos y Actividades, se autorizarán por el procedimiento ordinario establecido para la concesión de licencias todas clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera otras encaminadas a su mantenimiento siempre que:

- a) No se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

4. En estas zonas serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, cuya publicación

se dispuso por la Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo.

Artículo 13.24 Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en cada tipo de suelo no urbanizable:

2.1. Con carácter genérico, en relación a las limitación del PEPMF en cada zona, se podrán autorizar aquellos usos que resulten compatibles con la zonificación expuesta en el art. 13.23 anterior.

2.2. Con carácter específico, y como limitaciones superpuestas a las determinaciones de uso del citado art. 13.23; serán de aplicación las determinaciones en cada caso al resto de protecciones de carácter sectorial, en función de cada una de las zonas específicas donde el PEPMF se superpone con otras restricciones de uso.

Sección 4.ª Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

Artículo 13.25 Inexistencia de HRD.

No se ha identificado este tipo de suelo en el PGOU

Sección 5.ª Medidas de Protección Contra Incendios Forestales

Artículo 13.26 Plan Local de emergencia por incendios forestales

De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 247/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, es el Ayuntamiento el encargado de la redacción del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

Los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales tienen por objeto establecer la organización, procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados a utilizar para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Artículo 13.27 Plan de autoprotección.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 4.ª del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Reglamento de Desarrollo, cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización en Zona de Peligro debe presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales.

A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses

desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos

Artículo 13.28 Instalaciones en Terrenos Forestales o Zonas de Influencia Forestal.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3.ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/01, todas las instalaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones aisladas) en terrenos forestales o zonas de influencia forestal estarán obligadas a:

a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6m., que no haya continuidad horizontal entre las copas y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.

b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro 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.

En este sentido, la Orden de 11 de septiembre de 2002, por el que se aprueban los modelos de determinadas actuaciones de prevención y lucha contra los incendios forestales y se desarrollan medidas de protección, ayuda a los propietarios forestales facilitándoles una serie de modelos que deberán presentar en la Consejería correspondiente, cuando se desarrollen usos y actividades en terrenos forestales y en zonas de influencia forestal

c) En aquellas promociones o reformas en las que sea obligatoria la faja de 15 metros, en todo su perímetro o en parte, ha de recogerse de forma expresa en la licencia de inicio de la obra, que previamente al comienzo de los trabajos de construcción tiene que estar realizada. La obligación del mantenimiento de esta faja será de la promotora hasta que se produzca la venta de los inmuebles, correspondiendo entonces a los propietarios de los mismos.

En caso de que la promotora no se propietaria de los terrenos donde radique la faja de seguridad, deberá existir una servidumbre sobre este terreno que permita su construcción y mantenimiento posterior. Esta servidumbre debe estar constituida de forma previa a la concesión de autorización de inicio de las obras.

Sección 6.ª Actuaciones de Interés Público en SNU

Artículo 13.29 Actuaciones de interés público.

1. Podrán autorizarse con la tramitación urbanística prevista en la LOUA edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural bajo Plan Especial, Proyecto de Actuación (Art.42 y 43 de la LOUA) según proceda, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación vigente, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, Plan Especial, o Plan de Especial Incidencia en el Territorio, según el caso.

Condiciones generales comunes a todos los usos:

a. Para garantizar la efectividad de las disposiciones 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 o subcategoría 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.

b. Las licencias municipales se condicionarán estableciendo aquellas medidas precisas para que las infraestructuras, construcciones e instalaciones, se adapten al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, y medidas que deban adoptarse para proteger y, en su caso, restaurar los valores singulares de las diferentes categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos.

c. En caso de que exista una edificación sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la instalación, legalizando su situación en los casos que por su dimensión resulte legalizable.

d. La autorización de vallados o cerramientos de parcelas irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose conforme a ordenanza municipal correspondiente.

e. 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 y 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.

f. Se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros por fosas sépticas homologadas. 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 fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

g. 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 e impacto 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. En cualquier caso, tendrán una altura máxima de 6,5 m., y máximo de 2 plantas, medidos desde la rasante del terreno a la cara interior del forjado de cubierta, ampliable en silos y graneros.

h. 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.

i. La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 3 metros, y en edificaciones de más de 3 m de altura, la separación será igual a su altura. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente u ordenanza municipal.

j. Cualquier uso permitido en el ámbito del suelo no urbanizable para el que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están prohibidos los sótanos y las buhardillas. Las cubiertas tendrán un máximo dependiente del 35% o cubierta plana no transitable.

k. Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad y resto de autorizaciones procedente, según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

2. Serán autorizables en aquellos suelos protegidos por legislación sectorial, planificación territorial, o cualquier otra disposición que los haga de Especial Protección, las actuaciones que por los organismos con competencias y su regulación resulten compatibles, no interponiendo en estos suelos el Plan General limitaciones más allá. Seguirán la tramitación mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial según corresponda, además del resto de medidas de protección ambiental que resulten de aplicación.

Sección 7.ª Regulación de la edificación en SNU

Artículo 13.30 Normas para la edificación en SNU.

En tanto no se opongan a las determinaciones y protecciones propia de la zonificación del Suelo No Urbanizable, serán de aplicación las siguientes normas de edificación:

Para la edificación de aquellos usos propios y compatibles del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes normas de aplicación:

a. Limitación de edificación y volumen.

1. Serán autorizables, con carácter general, aquellas construcciones de uso agrícola, con una superficie máxima de 20 m² de ocupación, 3 m de altura y una sola planta, para cualquier explotación agrícola o ganadera, debiendo justificarse la necesidad y adecuación de la dimensión de la edificación a la parcela existente. Se separarán de los linderos un mínimo de 3 m en todos los casos, justificando en cada caso la posición de la edificación conforme al menor impacto visual posible dentro de la parcela.

Parcela mínima: la existente o parcela mínima agraria en caso de modificaciones parcelarias.

Porcentaje máximo de ocupación: además de la restricción de 20 m²t como máximo; la edificación nunca podrá ocupar más del 3% de la superficie de la parcela.

2. Para explotaciones de cierta envergadura, siempre y cuando cumplan con la regulación sectorial en materia de explotación agrícola (unidad mínima de cultivo) o ganadera de carácter productiva, serán autorizables edificaciones de hasta 50 m² de ocupación, 3,5 m de altura y una sola planta, que deberá justificarse mediante aportación de proyecto de explotación, vinculación agrícola de carácter profesional, y adecuación del volumen de producción y maquinaria necesaria para su explotación. Se separarán de los linderos un mínimo de 3,5 m en todos los casos, justificando en cada caso la posición de la edificación conforme al menor impacto visual posible dentro de la parcela.

Parcela mínima: parcela mínima agraria.

Porcentaje máximo de ocupación: además de la restricción de 50 m²t como máximo; la edificación nunca podrá ocupar más del 2% de la superficie de la parcela

3. Aquellas edificaciones que excedan de las anteriores dimensiones, destinadas a usos propios (agrícolas o ganaderos), deberán justificar adecuadamente su capacidad productiva y actividad profesional, deberán ajustarse a los siguientes límites:

- Edificaciones con ocupación máxima del 1% de la parcela en secano.

- Edificaciones con ocupación máxima del 2% de la parcela en regadío.

En caso de vinculación de varias parcelas, éstas deberán de ser colindantes, admitiendo así mismo parcelas separadas únicamente por un camino entre ellas.

En aquellos casos en los que la edificación resultante pudiera excede de 100 m², será preceptiva su segmentación en varios volúmenes, minorando su impacto visual y evitando fachadas continuas de más de 12 metros. La altura máxima será de 6 m y el retranqueo a linderos de 6 m.

Parcela mínima: parcela mínima agraria.

Porcentaje máximo de ocupación: 1% en secano y 2% en regadío.

4. En relación a la ocupación, se considerará que computa al 100% cualquier elemento fijo, ya sea cerrado, abierto, transparente u opaco, etc.

Así mismo, computarán en la ocupación aquellas instalaciones que eventualmente deban separarse de la edificación principal, como pequeñas casetas para pozos, etc.

5. Para aquellos casos que se justifique la necesidad de vivienda en Suelo No Urbanizable, con el procedimiento correspondiente y la acreditación que se requiere más adelante, la superficie máxima dedicada de vivienda será de 150 metros cuadrados.

6. Para las edificaciones de otros usos autorizables bajo Proyecto de Actuación o tramitación que corresponda, se establece una limitación específica de ocupación máxima del 2% de la parcela con independencia de su condición de secano o regadío,

cumpliendo el resto de determinaciones de forma análoga a las edificaciones de usos propios (a excepción de la limitación de ocupación de la parcela).

b. Limitaciones estéticas

1. Se adecuarán a la tipología alpujarreña toda las construcciones que, salvo por una imposibilidad manifiesta en razón de su uso, necesiten de otro tipo de construcción.

Por tanto, con carácter general, serán con acabado exterior en piedra de la zona; o enlucido de cemento o acabado en blanco, y con cubierta alpujarreña de launa y beriles de pizarra. En ningún caso se permitirán construcciones de bloques o ladrillo vistos.

c. Otras limitaciones y requerimientos.

1. Serán limitaciones así mismo las condiciones que sobre estas edificaciones se impongan desde la legislación sectorial así como, en su caso, el desarrollo mediante ordenanza municipal que pueda desarrollar el Ayuntamiento para ajustar las determinaciones expuestas, sin variar las determinaciones del PGOU.

2. Para acreditar la necesidad de vivienda vinculada a explotación agraria, ganadera o forestal, se requerirá, como mínimo, la siguiente documentación y justificación:

- Justificar la condición de dedicación profesional a la actividad agraria, ganadera o forestal
- Justificar la viabilidad económica de la explotación existente y la condición imprescindible de la vivienda para atender las necesidades normales de la explotación. Se especificará en jornales/año para su evaluación.
- Justificación de no disponibilidad de vivienda en el mismo municipio.
- Se deberán vincular las parcelas a la explotación y su condición de indivisibles haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 13.31 Normas de vallado

1. Se seguirán los criterios de vallado que determinen los organismos sectoriales, fundamentalmente la regulación del Espacio Natural de Sierra Nevada.

2. En su defecto, la instalación de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística, y se ejecutará mediante malla cinégetica, sin elementos opacos de obra.

3. Esta no podrá ser concedida cuando se de 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.

14. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

A continuación se detallan las ordenanzas de cada una de las calificaciones incluidas en suelo urbano, determinando las condiciones para su edificación y estableciendo pormenorizadamente los usos permitidos.

Sección 1.ª Calificación Residencial Núcleo Tradicional (NT)

Artículo 14.1 Ámbito de aplicación.

1. Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras NT.

3. En todos los casos y determinaciones a continuación, se tendrá en cuenta la necesidad de que la parcela cumpla con las condiciones de solar según art.42.2.A) de la LOUA.

Artículo 14.2 Condiciones de Parcela mínima

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m² o catastral preexistente.
- Lindero frontal mínimo: existente, o 6 m.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela, serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General incluidas en la delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 14.3 Posición de la edificación en la parcela

Deberá adosarse a las alineaciones obligatorias fijadas por los planos correspondientes en este Plan y las que fijen el planeamiento de desarrollo, así como a los linderos laterales en todos los casos.

Artículo 14.4 Altura y número de plantas

1. Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica gráficamente en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa, con las restricciones métricas fijadas en las normas generales del presente Plan.

2. La altura métrica será como máximo de 10 m a cara inferior de forjado de última planta.

Artículo 14.5 Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en el siguiente caso:

a. La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas fije la línea de edificación.

Artículo 14.6 Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima por plantas será:

- Para la Planta Baja: 100 % (*)
- Para la Planta Primera: 100 % (*)
- Para la Planta Segunda: 80%

(*) Se podrá ocupar hasta el 100% de la ocupación en planta, a excepción de los patios que sean necesarios para el desarrollo de la edificación. No se podrá exceder la edificabilidad total de 2,7 para 3 plantas y de 1,8 para 2 plantas.

Artículo 14.7 Ocupación bajo rasante

Se permite en el 100% de la parcela, en las siguientes condiciones:

Semisótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación.

Sótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, un máximo de 1 plantas.

Artículo 14.8 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida será:

- Altura 3 plantas: Edificabilidad 2,7 m²/m².
- Altura 2 plantas: Edificabilidad 1,8 m²/m².

Artículo 14.9 Áticos.

No se permiten, salvo que así quede grafiado expresamente en el rótulo de altura de la edificación «+a» en dicha manzana.

Artículo 14.10 Patios.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales. No se permitirán patios abiertos a fachada.

Artículo 14.11 Construcciones por encima de la altura máxima

Se autoriza la edificación por encima de la altura reguladora para un uso exclusivo de cuarto de escaleras, ascensor e instalaciones siempre y cuando la edificación máxima no sea superior a 20 m² por cada uno de los núcleos de comunicación necesarios para el desarrollo del edificio.

Las construcciones por encima de la altura reguladora no computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 14.12 Condiciones de estética.**Fachadas. Color y materiales**

Las fachadas serán de color blanco. Podrán disponer un zócalo de hasta 1,20 m que será de pizarra o enfoscado color gris.

Se prohíben expresamente en toda la fachada la utilización de materiales tales como mármoles o acabados similares.

Fachadas. Composición

Las fachadas tendrán un orden de composición basado en huecos con proporción vertical (o cuadrada), y formando ejes verticales en las distintas plantas, que podrán alterarse o complementarse con huecos fuera de eje de dimensiones máximas de 0,6 x 0,6 m.

Se prohíben expresamente los huecos de proporción horizontal, salvo en semisótano. Las ventanas a vial público en semisótano o planta baja (si no existe semisótano) deberán elevarse al menos 40 cm de la rasante oficial del viario.

Huecos en fachada. Carpinterías.

Las puertas y ventanas hacia la vía pública serán de madera o material que imite a la misma, siempre en tonos propios de la madera barnizada. El jambeado de los huecos será enfoscado y pintado de blanco. El vierteaguas será de pizarra, mortero pintado o materiales análogos. Las persianas serán de madera o material que imite a la misma, siempre en tonos propios de la madera barnizada.

Cubierta.

Serán cubiertas planas según el modelo tradicional alpujarreño. Se terminará con aleros tradicionales con lajas de pizarra y acabado de launa en su parte superior, o acabado tipo ferrogres de tonos oscuros (gris, negro, marrón, etc).

En aquellas cubiertas que sean transitables se autoriza el uso de acabados cerámicos hasta en un 40% de su superficie, con colores y textura que se asemeje a la launa, evitando cualquier acabado brillante. Se prohíbe expresamente la utilización de colores diferentes al gris, negro o marrón.

Cuerpos volados.

Se estará a lo dispuesto en las normas generales de la edificación

Barandillas.

En balcones serán metálicas en color negro, con despieces de orden vertical.

En las terrazas transitables, serán mixtas de fábrica (pintado de blanco) y metálicas (en color negro), con una altura máxima de 1,20 m. Deberán estar retranqueadas de la línea de fachada al menos 80 cm, de tal forma que se perciba con claridad el alero de la fachada y la discontinuidad de la fachada con la barandilla superior.

Tinaos y chimeneas tradicionales.

La disposición de elementos complementarios en las cubiertas tales como chimeneas, huecos de ventilación, lucernarios y otros cuerpos propios de la arquitectura alpujarreña deberán realizarse conforme a las siguientes normas estéticas, que podrán ser complementadas con una Ordenanza específica:

- Chimeneas. Se ejecutarán según el modelo tradicional alpujarreño, de disposición troncocónica, donde se agrupen diferentes ventilaciones en los mínimos puntos posibles. No se dispondrán en la medida de lo posible en las proximidades de fachadas (para evitar en lo posible su visibilidad).
- Tinaos. Se respetarán los tinaos existentes a la entrada en vigor del plan, en tanto no imposibiliten las condiciones de accesibilidad de la zona. Se mantendrán las disposiciones estéticas propias de los elementos tradicionales, en cuanto a color, textura y barandillas de forja.

Artículo 14.13 Condiciones de uso**1. Usos permitidos.**

Uso característico: Residencial (tanto unifamiliar como plurifamiliar).

Usos compatibles: Se establecen los siguientes.

1. Equipamiento público. En cualquiera de sus formas siempre que se respeten las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Núcleo Tradicional.

2. Equipamiento privado. En las mismas condiciones que el anterior.

3. Terciario. Se podrá implantar prioritariamente en las plantas bajas, y/o en el resto de plantas siempre y cuando se cumplan las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Núcleo Tradicional.

4. Discrecionalmente, se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1.ª y 2.ª categorías, que no sean incompatibles con el medio urbano. No se permitirán aquellas que pudieran causar algún tipo de molestia ambiental y/o acústica (carpinterías, metalisterías, etc) por razón de su maquinaria o actividad.

5. En cualquier caso, no se podrán implantar usos compatibles en más del 40% de cada manzana.

6. Turístico.

2. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

Artículo 14.14 Dotación de aparcamientos

1. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela por cada vivienda.

2. En casos justificados, sólo en aquellas zonas ya consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación, en base a las dificultades de acceso, fachadas insuficientes, etc. Esta exención deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento de Soportújar.

Sección 2.ª Calificación Residencial Tradicional Aislada (TA)**Artículo 14.15 Ámbito de aplicación.**

1. Comprende las superficies de suelo urbano correspondientes a este área así calificadas en el correspondiente plano de Ordenación.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa con las letras TA.

3. En todos los casos y determinaciones a continuación, se tendrá en cuenta la necesidad de que la parcela cumpla con las condiciones de solar según art. 42.2.A) de la LOUA.

Artículo 14.16 Condiciones de Parcela mínima

1. Se establece la parcela mínima como aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m2 o catastral preexistente.

- Lindero frontal mínimo: existente, o 6 m.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y de lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Condiciones de Parcela, serán edificables todas aquellas parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General incluidas en la delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 14.17 Posición de la edificación en la parcela

1. Deberá ajustarse a las alineaciones de edificación interior definidas en la ordenación gráfica del PGOU en el Suelo Urbano Consolidado.

2. Para nuevas implantaciones de la calificación en desarrollos urbanísticos, se permitirán retranqueos a linderos laterales y traseros libremente, que serán en caso de existir de 3 m mínimos.

3. En relación a retranqueos a fachada, en los nuevos crecimientos se permitirán únicamente cuando la totalidad de la manzana cuente con una ordenación acorde y coordinada en su totalidad, manteniendo todas las edificaciones el mismo retranqueo.

Artículo 14.18 Altura y número de plantas

1. Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica gráficamente en el Plano 04. Ordenación de los Núcleos Urbanos. Ordenación Completa, con las restricciones métricas fijadas en las normas generales del presente Plan.

3. La altura métrica será como máximo de 7 m a cara inferior de forjado de última planta.

4.

Artículo 14.19 Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima por plantas será:

1. Para las zonas marcadas con 0 plantas: 0 % (sin ocupación)

2. Para las zonas marcadas con diferentes alturas (es decir, sin que se computen las zonas de 0 plantas en este porcentaje):

- Para la Planta Baja: 100 % (*)

- Para la Planta Primera: 100 % (*)

- Para la Planta Segunda: 80%

(*) Se podrá ocupar hasta el 100% de la ocupación en planta, a excepción de los patios que sean necesarios para el desarrollo de la edificación. No se podrá exceder la edificabilidad total de 2,7 para 3 plantas ni de 1,8 para 2 plantas .

Artículo 14.20 Ocupación bajo rasante

Se permite en el 100% de la parcela, en las siguientes condiciones:

Semisótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación.

Sótanos. Se permiten, en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, un máximo de 1 plantas.

Artículo 14.21 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida será en función de la altura reguladora, y de aplicación para cada ámbito delimitado de alturas:

Altura 0 plantas: Edificabilidad 0,0 m²/m² (sin edificabilidad)

Altura 1 plantas: Edificabilidad 1,0 m²/m²

Altura 2 plantas: Edificabilidad 1,8 m²/m²

Altura 3 plantas: Edificabilidad 2,7 m²/m²

Artículo 14.22 Áticos.

No se permiten, salvo que así quede grafiado expresamente en el rótulo de altura de la edificación «+a» en dicha manzana.

Artículo 14.23 Patios

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales. No se permitirán patios abiertos a fachada.

Artículo 14.24 Construcciones por encima de la altura máxima

Se autoriza la edificación por encima de la altura reguladora para un uso exclusivo de cuarto de escaleras, ascensor e instalaciones siempre y cuando la edificación máxima no sea superior a 20 m² por cada uno de los núcleos de comunicación necesarios para el desarrollo del edificio.

Las construcciones por encima de la altura reguladora no computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 14.25 Condiciones de estética.**Fachadas. Color y materiales**

Las fachadas serán de color blanco. Podrán disponer un zócalo de hasta 1,20 m que será de pizarra o enfoscado color gris.

Se prohíben expresamente en toda la fachada la utilización de materiales tales como mármoles o acabados similares.

Fachadas. Composición

Las fachadas tendrán un orden de composición basado en huecos con proporción vertical (o cuadrada), y formando ejes verticales en las distintas plantas, que podrán alterarse o complementarse con huecos fuera de eje de dimensiones máximas de 0,6 x 0,6 m.

Se prohíben expresamente los huecos de proporción horizontal, salvo en semisótano. Las ventanas a vial público en semisótano o planta baja (si no existe semisótano) deberán elevarse al menos 40 cm de la rasante oficial del viario.

Huecos en fachada. Carpinterías.

Las puertas y ventanas hacia la vía pública serán de madera o material que imite a la misma, siempre en tonos propios de la madera barnizada. El jambeado de los huecos será enfoscado y pintado de blanco. El vierteaguas será de pizarra, mortero pintado o materiales análogos. Las persianas serán de madera o material que imite a la misma, siempre en tonos propios de la madera barnizada.

Cubierta.

Serán cubiertas planas según el modelo tradicional alpujarreño. Se terminará con aleros tradicionales con lajas de pizarra y acabado de launa en su parte superior, o acabado tipo ferrogres de tonos oscuros (gris, negro, marrón, etc).

En aquellas cubiertas que sean transitables se autoriza el uso de acabados cerámicos hasta en un 40% de su superficie, con colores y textura que se asemeje a la launa, evitando cualquier acabado brillante. Se prohíbe expresamente la utilización de colores diferentes al gris, negro o marrón.

Cuerpos volados.

Se estará a lo dispuesto en las normas generales de la edificación

Barandillas.

En balcones serán metálicas en color negro, con despieces de orden vertical.

En las terrazas transitables, serán mixtas de fábrica (pintado de blanco) y metálicas (en color negro), con una altura máxima de 1,20 m. Deberán estar retranqueadas de la línea de fachada al menos 80 cm, de tal forma que se perciba con claridad el alero de la fachada y la discontinuidad de la fachada con la barandilla superior.

Tinaos y chimeneas tradicionales.

La disposición de elementos complementarios en las cubiertas tales como chimeneas, huecos de ventilación, lucernarios y otros cuerpos propios de la arquitectura alpujarreña deberán realizarse conforme a las siguientes normas estéticas, que podrán ser complementadas con una Ordenanza específica:

- Chimeneas. Se ejecutarán según el modelo tradicional alpujarreño, de disposición troncocónica, donde se agrupen diferentes ventilaciones en los mínimos puntos posibles. No se dispondrán en la medida de lo posible en las proximidades de fachadas (para evitar en lo posible su visibilidad).
- Tinaos. Se respetarán los tinaos existentes a la entrada en vigor del plan, en tanto no imposibiliten las condiciones de accesibilidad de la zona. Se mantendrán las disposiciones estéticas propias de los elementos tradicionales, en cuanto a color, textura y barandillas de forja.

Artículo 14.26 Condiciones de uso.

2. Usos permitidos.

Uso característico: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles: Se establecen los siguientes.

1. Equipamiento público. En cualquiera de sus formas siempre que se respeten las condiciones de edificación y forma de los edificios dispuestas para la calificación Tradicional Aislada.

2. Equipamiento privado. En las mismas condiciones que el anterior.

3. Terciario. Se podrá implantar prioritariamente en las plantas bajas, y/o en el resto de plantas siempre y cuando se cumplan las condiciones de edificación y forma de los edificios de la calificación.

4. Discrecionalmente, se permitirán aquellas actividades industriales correspondientes a la 1ª y 2ª categorías, que no sean incompatibles con el medio urbano. No se permitirán aquellas que pudieran causar algún tipo de molestia ambiental y/o acústica (carpinterías, metalisterías, etc) por razón de su maquinaria o actividad.

5. En cualquier caso, no se podrán implantar usos compatibles en más del 40% de cada manzana.

6. Turístico.

2. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias de categoría superior a la segunda.

Artículo 14.27 Dotación de aparcamientos.

1. Será necesaria la ubicación de al menos una plaza de garaje en el interior de parcela por cada vivienda.

2. En casos justificados, sólo en aquellas zonas ya consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan, se podrá eximir total o parcialmente esta determinación, en base a las dificultades de acceso, fachadas insuficientes, etc. Esta exención deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento de Soportújar.

Sección 3.ª Calificación Equipamiento Público (EQ)

Artículo 14.28 Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano así calificadas en el correspondiente plano de ordenación (Plano 04), identificados con las siglas EQ, acompañadas según el caso con el subtipo correspondiente.

Artículo 14.29 Condiciones de Parcela mínima.

Serán las parcelas que en su caso deriven de la gestión y desarrollo del planeamiento.

Artículo 14.30 Posición de la edificación en la parcela.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina. Preferiblemente se alineará a vial.

00104955

Artículo 14.31 Altura y número de plantas.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina

Artículo 14.32 Ocupación

Ocupación máxima sobre rasante.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina

Ocupación máxima bajo rasante.

Será de hasta el 100%

Artículo 14.33 Edificabilidad máxima.

Edificabilidad.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina

Artículo 14.34 Construcciones por encima de la altura máxima

Sin contenido

Artículo 14.35 Condiciones de estética

Cuerpos volados cerrados, balcones y voladizos abiertos.

La composición será libre para todos estos aspectos.

Artículo 14.36 Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Los usos permitidos en esta área serán los propios de las actividades que se desarrollan en la actualidad, permitiéndose la edificación de una vivienda para el portero o guarda debidamente justificada, con una superficie máxima de 120 m² construidos.

Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industrias en ninguna de sus categorías ni los residenciales, a excepción de lo indicado en el apartado anterior.

Artículo 14.37 Tipología de la edificación.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina.

Artículo 14.38 Dotación de aparcamientos

Se dotarán siempre que física y técnicamente sea viable en función de las dimensiones del equipamiento, de una (1) plaza por cada 100 m²techo edificable.

Sección 4.ª Calificación Espacios Libres (EL)

Artículo 14.39 Espacios libres.

1. Parques Urbanos.

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Solo podrá edificarse en parcelas de Espacios Libres Mayores de 500 m².

Ocupación máxima de diez (10) m² en cada espacio.

Las edificaciones no podrán superar una (1) planta de altura, cuatro (4) metros desde la rasante del terreno.

No se permite la edificación bajo rasante.

Las edificaciones se retranquearán un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos de la parcela.

2. Plazas, Jardines y Zonas verdes

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Solo podrá edificarse en parcelas de Espacios Libres Mayores de 500 m².

Ocupación máxima de cinco (5) m².

Las edificaciones no podrán superar una (1) planta de altura, cuatro (4) metros desde la rasante del terreno, y deberán ser de carácter desmontable.

No se permite la edificación bajo rasante.

Las edificaciones se retranquearán un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos de la parcela.

3. Ordenación de los espacios libres

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

Acceso a la edificación desde los Parques y Jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

Sección 5.ª Calificación Equipamiento Privado (EPr)

Artículo 14.40 Ámbito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano así calificadas en el correspondiente plano de ordenación (Plano 04), identificados con las siglas EPr. En la delimitación de Suelo Urbano Consolidado, se limita a la Iglesia existente.

Artículo 14.41 Condiciones de Parcela mínima.

1. En Suelo Urbano Consolidado, será la parcela existente (iglesia).

Artículo 14.42 Posición de la edificación en la parcela

Se adecuarán a la tipología existente (iglesia).

Artículo 14.43 Altura y número de plantas

Se adecuarán a la altura existente en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 14.44 Ocupación.

Ocupación máxima sobre rasante.

Se adecuarán a la ocupación existente en Suelo Urbano Consolidado (iglesia).

Ocupación máxima bajo rasante.

Será de hasta el 100%

Artículo 14.45 Edificabilidad máxima.

Edificabilidad.

Se adecuarán a la existente en el Suelo Urbano Consolidado (iglesia).

Artículo 14.46 Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Los usos permitidos en esta área serán los propios de las actividades que se desarrollan en la actualidad (religioso).

Usos prohibidos.

No se permiten los usos más allá del uso permitido.

Artículo 14.47 Tipología de la edificación.

Se adecuarán a la tipología existente (iglesia)

Sección 6.ª Calificación Infraestructuras (INF)

Artículo 14.48 Ámbito de aplicación

Comprende las superficies de suelo urbano así calificadas en el correspondiente plano de ordenación (Plano 04), identificados con las siglas INF.

Artículo 14.49 Condiciones de uso y edificación

1. Usos susceptibles de desarrollo.

Infraestructuras de abastecimiento de agua

Infraestructuras de abastecimiento de electricidad

Infraestructuras de defensa hidráulica

2. Condiciones de edificación

Aquellas infraestructuras que requieran de construcciones cerradas y con presencia volumétrica sobre rasante, se adecuarán a las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

Ocupación máxima: 100% sobre parcela neta, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Altura y núm. de plantas: 1 planta y/o 4 m de altura

3. Condiciones estéticas

Se adaptarán en todos los elementos compatibles con su naturaleza, con la edificación del resto del núcleo urbano, con acabados fundamentalmente en blanco y cubierta alpujarreña en todos los casos que técnicamente sea viable.

Posición de la edificación.

Se adecuarán a la tipología imperante en su entorno, o a la que justificadamente sea necesaria para el correcto desarrollo del uso al que se destina. Preferiblemente se alineará a vial.

15. ANEXO NORMATIVO. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL EIA

1 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACION DIRECTA

De acuerdo con la valoración de impactos realizada, estas medidas se han centrado en aspectos que afectan a la nueva ocupación del suelo y forma en que se produce dicha ocupación. Se establecen una serie de medidas correctoras, que a continuación se exponen:

Protección de aguas y cauces:

- En el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas que puedan afectar a la red de drenaje natural, deberán realizarse obras de encauzamiento y establecerse los perímetros de protección que eviten la interceptación de ramblas/barrancos y posibles riesgos derivados, excluidos cauces públicos.

- 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 la clasificación de los terrenos.

- Todos los proyectos de obra que afecten a cauces continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas correctoras oportunas. Asimismo, cualquier actuación que se realice en la zona de protección y seguridad de un cauce deberá contar con autorización pertinente de la consejería u organismo competente en materia de aguas.

- Deberán evitarse vertidos de residuos sólidos urbanos, efluentes líquidos, residuos inertes o cualquier otra sustancia contaminante sobre los cauces de agua. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco. No se permitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable, tan sólo y como excepción en suelo no urbanizable y con oportuno estudio hidrogeológico. Se establece la obligatoriedad de determinar los umbrales de nocividad para la contaminación del agua y el aire con los medios técnicos adecuados. Para ello se recurrirá a los organismos o entidades capacitados para ello, tanto por parte de la Administración como por parte de los particulares.

- Todo vertido deberá contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En cualquier caso, dicho vertido deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

- En las zonas de servidumbre de cauces de agua continuos o discontinuos se prohibirá la plantación de árboles a los propietarios sin la autorización de la administración competente.

- No se podrán levantar cercas y/o edificaciones en las zonas de cauce (desde el lecho hasta la línea de máxima avenida), y en los 5 m de servidumbre, sin autorización pertinente.

- Las márgenes de los cauces públicos estarán sujetas a una zona de servidumbre de 5 m de anchura y una zona de policía de 100 m. En esta última, se deberá solicitar autorización de las actividades y usos de suelo que determina el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- La instalación de actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas de abastecimiento, no podrá autorizarse hasta tanto no sea de cumplimiento las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas.

Protección de la Vegetación:

- Los espacios libres de carácter público deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. Así, deberán ser especies autóctonas, debiendo seleccionarse las pertenecientes a la serie climática imperante.

- Se prohíbe la tala o eliminación de árboles autóctonos o forestales excepto en el caso de especies alóctonas en régimen de explotación. La tala de árboles estará sujeta a la obtención de licencia municipal y a lo dispuesto en la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y su Reglamento de ejecución. Asimismo, se deberá evitar toda actuación que produzca degradación de riberas y cauces de cursos de agua, prohibiendo toda modificación de la vegetación arbustiva o herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos. Se establece una especial protección para las masas vegetales cuya densidad arbórea sea superior al 40%, quedando prohibida la construcción en estas zonas.

- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que este prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, es aconsejable establecer en el proyecto la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra este ejecutada y entre en funcionamiento, se encuentre definitivamente establecida.

• En particular, y para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador, en el borde urbano se establecerá la obligación de conservar en lo posible, el arbolado natural y de cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable. De igual forma, se podrían recuperar estos pies arbóreos para su utilización como plantas ornamentales y/o restauración paisajística en otro tipo de actuaciones que se desarrollen en el municipio.

Protección del Paisaje:

• Las nuevas construcciones y rehabilitaciones de edificios rústicos que se realicen deberán adaptarse al ambiente en el que se sitúen, con el fin de evitar la introducción de nuevas tipologías discordantes, colores y texturas que rompan la armonía paisajística, tanto del entorno rural como del urbano. 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, y respetando el tipo de cubierta usual. Las alturas de cornisas, remates, miradores, y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición.

• Se prohibirán las construcciones con cubiertas que produzcan reflejos de sol, tengan brillo metálico o con color y/o texturas discordantes con los tonos naturales dominantes. Todos los proyectos a realizar incluirán un estudio de las fachadas colindantes, quedando prohibidos los conjuntos de viviendas que presenten un aspecto multicolor.

• Las naves y edificaciones industriales deberán localizar en su perímetro exterior una doble hilera de arbolado con objeto de disminuir su impacto visual.

• El trazado de las nuevas líneas eléctricas y conducciones de infraestructuras se llevarán a cabo de la manera más acorde con la estética de la población y mediante canalización subterránea. La red de comunicaciones deberá adaptarse a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

• Se debe prestar especial atención y prioridad a la eliminación de los «vacíos urbanos» presentes en el interior del núcleo para evitar la disgregación de las edificaciones que resten continuidad en el recorrido del mismo. El mobiliario urbano se diseñará en función de la zona en donde se ubique.

• Para la localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos se deberá tener en cuenta las características topográficas y valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.

• Las fachadas deberán estar «acabadas» y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

• La red de comunicaciones viarias que sea necesario construir se adaptará a las formas de relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno. Asimismo, su trazado deberá evitar zonas de arbolado y de interés paisajístico.

• Las nuevas construcciones residenciales deberán prever en su diseño la posibilidad de colocación posterior de aparatos de aire acondicionado, captadores de energía solar, etc.

Para ello deberían disponer en su fachada de elementos que lo posibiliten, sin romper la armonía de la misma ni de la cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

• En suelo no urbanizable no se permitirá ninguna edificación que rompa la línea de horizonte que pueda contemplarse desde cualquier vía pecuaria, carretera o camino, o la instalación de otros elementos que limiten el campo visual y/o rompan la armonía del paisaje.

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

Protección de la Fauna:

- En la instalación de tendidos eléctricos deberán utilizarse dispositivos que impidan la eventual electrocución de la avifauna, siguiendo las prescripciones del 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, así como en el Decreto 178/2.006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

- Deberá estar sujeta a licencia urbanística la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales. Estas instalaciones deberán permitir el paso de pequeños mamíferos y no contener dispositivos para su electrificación.

Sanidad Ambiental :

- Las actividades especificadas en la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen directamente a los vecinos y en ningún caso 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 jurídico, económico, ambiental y estético.

- En los inmuebles destinados a viviendas no se permitirán la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (dB) admitidos por el DB-HR o disposición que lo sustituya. Del mismo modo 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, el cual deberá estar provisto de sustancias absorbentes para la recepción acústica.

- Deberán utilizarse dispositivos correctores en el funcionamiento de actividades que puedan producir humos, polvos, olores, ruidos y vibraciones. Las actividades que necesiten almacenar o expender mercancías de fácil descomposición deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas para evitar la emisión de malos olores.

- La creación de vertederos y basureros estará sujeta a las Directrices del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos y Urbanos de la provincia de Granada. La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original.

- En todas las obras a realizar, se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma. Los solares y terrenos que estén en suelo urbano deberán estar vallados y cerrados, con dos metros de altura y materiales y espesores convenientes que aseguren la solidez y conservación en buen estado.

- Toda nueva vía de comunicación, deberá cumplir el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- 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 DB SI, Seguridad ante Incendios.

Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y yacimientos arqueológicos :

- Para la zona con potencial arqueológico (Huerta del Macaber), se establecen las siguientes medidas correctoras:

- De forma previa al inicio de cualquier tipo de obra que suponga remoción del terreno, se deberá acometer una Actividad Arqueológica Preventiva por medio de sondeos para valorar la entidad de la necrópolis o cementero islámico.

- En función de los resultados de la actividad arqueológica, ésta podrá ampliarse para convertirse en excavación en extensión, según el diseño de los espacios urbanizables.

- Según la importancia del hipotético yacimiento, que deberá analizarse tras la actividad arqueológica, se determinará un espacio de reserva arqueológica que podrá coincidir con el emplazamiento de las zonas verdes.

- El procedimiento a seguir queda definido en el apéndice núm. 2 del Estudio sobre el Patrimonio Histórico-Arqueológico y Etnológico del término de Soportújar.
 - Para el yacimiento arqueológico Barjal, que no se verá afectado por la propuesta del PGOU, se define un área de protección y se propone una cautela arqueológica de Actividad Arqueológica Preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras para las remociones que puedan hacerse en la zona.
 - La incoación de expediente de declaración de Bien 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.
 - El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el establecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico o su titularidad. 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. Notificará a la autoridad competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.
 - En todos los edificios en general las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función.
 - Para la demolición de un edificio que sin ser B.I.C. tenga cierto valor típico o histórico propio con relación al conjunto, es conveniente consultar anteriormente con la Dirección General de Bienes Culturales.
 - La aparición fortuita de restos arqueológicos deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, que informará a dicha Delegación Provincial en el plazo de 5 días. Esta podrá decretar la paralización de las obras y ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.
- Medidas de Protección en Suelo No Urbanizable :
- Las nuevas transformaciones agrícolas deberán evaluarse según lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniéndose que demostrar la disponibilidad de recursos hídricos, la estabilidad de los bancales u otras obras si las hubiese, así como un estudio de los impactos sobre el paisaje, suelo, hidrología superficial y vegetación. Las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos seguirán lo dispuesto en la legislación agraria.
 - Se deberá vigilar la definición de los bordes del perímetro establecido en las zonas de transición entre el suelo no urbanizable y suelo urbano, de manera que se realicen de forma gradual e incorporando espacios libres que acompañen a la edificación, evitando la aparición de pantallas de edificación.
 - Las construcciones de utilidad pública e interés social deberán justificar necesariamente la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable. Engloban los usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en si mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en un medio rural, como usos de restauración, turístico, de servicios, industriales y todas aquellas actividades que justifiquen la necesidad de emplazamiento en este tipo de suelo, o que necesiten una gran superficie de suelo para su instalación.
 - Las licencias que se concedan para todo tipo de actividades y edificaciones en el suelo no urbanizable, deberán poner a disposición del ayuntamiento los Residuos Sólidos Urbanos, de manera que se mantengan hasta su entrega en condiciones de higiene y seguridad, quedando prohibido su abandono, vertido o eliminación incontrolada, de

acuerdo con lo indicado en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada y la Ordenanza Municipal correspondiente.

- La instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se den alguno de los siguientes supuestos : que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo a la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretendan proteger huertas y regadíos, y las que dispongan instalaciones para su electrificación.

Medidas Correctoras y Protectoras para la Ejecución de Construcciones: durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas :

- Cuando existan movimientos de tierras deberán realizarse riegos periódicos de toda la zona de la obra donde se produzcan movimientos de maquinaria pesada y camiones para evitar el polvo.

- Uso de maquinaria de construcción que cumpla la Directiva CEE en cuanto a niveles de emisión de ruidos. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberán estar dotados de los oportunos silenciadores, así como inspecciones acústicas periódicas.

- Las labores de arreglo y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada se llevarán a cabo en talleres apropiados fuera del recinto de las obras, o bien, serán realizadas en ellas tomando las precauciones necesarias para evitar los vertidos, destacando la recogida completa de los lubricantes y aceites en bidones, dispuestos a tal fin, y su posterior retirada por empresa especializada.

- Se deberá evitar la acumulación y dispersión de residuos, escombros y restos de materiales.

- Los residuos de obra serán transportados a vertedero controlado de inertes.

- La tierra vegetal de buena calidad, procedente de los movimientos de tierras, se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas, o en las fincas adyacentes como soporte de nuevos cultivos.

- Todos los proyectos de jardinería o repoblaciones ornamentales -en zonas verdes -contemplan la plantación de especies con bajas necesidades hídricas y de carácter autóctono.

- Deberán definirse la localización, tratamiento a realizar, forma y características finales de escombreras y vertederos que albergarán los residuos generados durante las obras.

- Mientras duren las obras, y en aquellas zonas donde existan árboles que puedan ser afectados, se tomarán medidas para evitar los daños que puedan producirse por impactos de la maquinaria sobre troncos y ramas, cubriéndolos con protecciones.

- Los pies arbóreos y especies de interés se trasplantarán a zonas verdes ajardinadas o terrenos rústicos donde puedan sobrevivir.

- Entoldado de camiones que efectúen labores de carga y descarga.

- Para evitar la afección sobre las aguas subterráneas, como consecuencia del lavado de áridos para hormigón, se propone la decantación de fangos antes de su vertido al suelo, mediante la instalación de balsas para tal fin.

- Se realizarán recorridos sistemáticos, previos a la entrada de la maquinaria, para detectar posibles lugares de interés para la fauna, como madrigueras, nidos, dormideros, posaderos, etc., incluyendo la posibilidad de salvaguardar dichos lugares con los medios que se consideren oportunos.

- Evitar durante las épocas reproductoras, ruidos y vibraciones producidos por la maquinaria pesada.

- Para reducir el impacto visual de las obras, se deberán disponer pantallas visuales o vallados periféricos en parques de maquinaria, zonas de vertido temporales, escombreras, etc.

Medidas Correctoras específicas para suelo industrial:

- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, ha de efectuar el tratamiento de este antes de su vertido a la red general, o en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de modo que se adapte a las normativas legales que le sean de aplicación. Cuando se supere alguno de los parámetros que marca la legislación, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias, y técnicamente disponibles, para evitar vertidos accidentales. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrán tomar muestras.

- Toda actividad que se implante tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de construcción o funcionamiento del proyecto, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

- Dado el uso industrial, las actividades que se implanten han de adoptar, en lo posible, medidas tales como :

- a) Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolina libre de plomo, etc.)

- b) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios

- c) Uso de tecnologías poco contaminantes

- d) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales

- e) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir la emisión de gases y ruidos

- Las explotaciones mineras, canteras, curtidos, textiles, almazaras y en general todas las calificadas como nocivas, deberán estar dotadas de depuración química o físico-química para eliminar de sus efluentes los elementos contaminantes.

- Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de funcionamiento de las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

- Para seguridad de las personas, la normativa que regule el diseño de las edificaciones a implantar en las áreas de uso industrial en lo relativo a alineaciones, retranqueos, cerramiento de parcelas, uso de espacios libres y alturas de techo, en su caso, ha de cumplir la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por orden de 9 de marzo de 1.971.

- El caudal mínimo de agua en industrias será de 20 m³/día.

- En todo caso las instalaciones fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

2 MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Las medidas de control y seguimiento son un mecanismo de recogida y actualización de la información ambiental para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales y socioeconómicos, al objeto de mantener dentro de unos límites permisibles la inevitable degradación del medio natural consecuencia de las actuaciones que se realicen.

Su gestión y desarrollo corresponde a los servicios técnicos municipales y organismos competentes a través de la tramitación de los expedientes de licencia de obras y de

actividad. Los servicios técnicos municipales llevarán un registro de las mediciones e inspecciones realizadas y emitirán un Informe, con periodicidad anual, en el que se reflejen las incidencias ocurridas. En este sentido, corresponde al propio titular de la actuación urbanística la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y de mejora ambiental previstas, al Ayuntamiento sus responsabilidades en materia de protección de la legalidad urbanística y ambiental, y al órgano ambiental, la vigilancia y control del cumplimiento de las mismas en todos sus términos.

A continuación se detallan, a grandes rasgos, una serie de medidas de control y seguimiento a contemplar en las fases de construcción y funcionamiento :

Fase de Construcción:

- Control y seguimiento de que las actuaciones urbanísticas que se realicen contengan, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras, correctoras o compensatorias, que figuran en el presente Estudio de Impacto Ambiental y en la posterior Declaración de Impacto Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.

- El Ayuntamiento velará para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo estas medidas.

- Control sobre el cumplimiento de que el plan de restauración ambiental de los proyectos se ejecute antes de la emisión del acta provisional de recepción de obra. En la citada acta, se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición de la Consejería de Medio Ambiente para una eventual inspección.

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de obras, red de drenaje, acceso, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc.. Todo ello de forma que, tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas, garanticen las mínimas molestias a la población.

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

- Control del polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceite de la maquinaria de obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de la Inspección Técnica de Vehículos.

- Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados. El transporte de tierras y materiales que se derive de la actuación se realizará en las condiciones adecuadas, cubiertos de lonas y lienzos, con el fin de impedir la dispersión de partículas de polvo.

- No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

- Control de los procesos erosivos y la existencia de zonas con inestabilidad de laderas, que se puedan producir con los distintos movimientos de tierras.

- Control del sometimiento a las medidas de prevención ambiental de la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

- Control del cumplimiento de las ordenanzas y normativas urbanísticas, así como la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.

- Control sobre la introducción de nuevas tipologías y materiales en las nuevas edificaciones.

Fase de Uso:

- Control de polvo, humos, vertidos, vibraciones y residuos urbanos (tanto basuras como escombros).

- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno y de las aguas residuales generadas.

- Control sobre el perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, atoramientos, derrames y fugas que puedan perjudicar las aguas subterráneas.

- Mantenimiento de retenes de rápida intervención, para reparaciones de urgencia en las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.

- Control de la calidad del agua potable.

- Control del cumplimiento de la normativa urbanística y demás ordenanzas municipales de carácter medioambiental contempladas en el Plan General, así como la normativa de seguridad e higiene en el trabajo.

- Vigilar para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones, que, estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

- El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental. De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social, y la justificación de la necesidad de emplazamiento en medio rural.

En Suelo no Urbanizable se velará especialmente por:

- Cumplimiento estricto del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Control estricto de edificaciones, transformaciones agrícolas, aterramientos de cauces, vertidos, instalaciones ganaderas, canteras, caminos, drenajes, talas, roturaciones, etc.

- Cumplimiento de las normas de protección contra incendios, en lo referente especialmente a quema de rastrojos y restos de poda.

- Conservar la vigencia del inventario de edificaciones destinadas a vivienda familiar y sus anejos que se realice, con el fin de desarrollar adecuadamente las determinaciones sobre edificaciones en suelo no urbanizable.

- Cumplimiento de la normativa que sobre ordenación y planeamiento urbanístico contemplada en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada, Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada (PEPMF), así como la normativa de carácter medioambiental sectorial y la contemplada en el Plan General de Ordenación Urbanística.

3 RECOMENDACIONES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES DEL PLANEAMIENTO

En este apartado expondremos una serie de condicionantes y/o singularidades que el Equipo Redactor considera que se deben de tener en cuenta en la prevención ambiental de las actuaciones propuestas :

a) Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento incluidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación. Estas actividades no podrán ubicarse en las zonas que tengan otro uso específico incompatible con aquel.

b) El nuevo suelo urbano proyectado requerirá la creación y ampliación de las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público. Se

debe asegurar un suministro de energía eléctrica de 1,50 kw/vivienda y abastecimiento de agua potable a razón de 250 litros/habitante/día. Para equipamiento, se preverá una dotación de 50 l/hab/día; para parques y jardines 50 m³/hab/día, para bocas de riego lo indicado en la legislación aplicable en materia de prevención de incendios (actualmente CTE DB SI). Si no hubiera garantías en el suministro de agua, las nuevas necesidades deberán ser confirmadas por el correspondiente Organismo de Cuenca -Agencia Confederación Hidrográfica del Sur- en los volúmenes previstos. Del mismo modo la capacidad de almacenamiento de agua ha de ser ampliada.

c) Habrá que justificar la existencia de esta dotación de agua necesaria para los planes parciales de los nuevos desarrollos, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los proyectos de urbanización.

d) Se deberá ir creando y renovando paulatinamente las infraestructuras básicas de saneamiento, ya que la urbanización de los nuevos desarrollos ocasionará un aumento de las mismas. Estas redes 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. La red de alcantarillado garantizará la rápida evacuación de las aguas fecales sin fisuras ni filtraciones, por lo que se tomará las correspondientes medidas constructivas.

e) Todo vertido deberá contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En cualquier caso, dichos vertidos deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

f) Análogamente, se producirá un aumento en la generación de residuos urbanos en los nuevos desarrollos, que conducirá a una exigible mejora en las infraestructuras de gestión y en los servicios municipales encargados de la misma. Se deberá realizar una correcta gestión a los residuos catalogados como tóxicos y/o peligrosos que se puedan generar, así como la de los residuos inertes y escombros de obra que eliminen las actuales escombreras. En la licencia de obra figurará el destino final de dichos residuos. A los residuos urbanos les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza y en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

g) El promotor de cualquier actuación, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En la evaluación de los proyectos ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de residuos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

h) En relación con el desarrollo del suelo urbano, se deberá prestar una especial atención a la ordenación de los volúmenes de las edificaciones, atendiendo a las características del terreno, al paisaje y las características tradicionales de estos núcleos. Así, se establecerán criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y puntos de vista más frecuentes, la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

i) 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.

00104955

j) Las nuevas construcciones y edificaciones que se pretendan localizar en suelo no urbanizable, deberán seguir las características arquitectónicas y constructivas que las normas urbanísticas proponen para este tipo de suelo, de tal forma que se adapten a la tipología, volumen y diseño del entorno, así como el perfil del terreno, evitando su ruptura por dominancia vertical u horizontal. Asimismo, las edificaciones y construcciones ligadas a las explotaciones agrarias, se adaptarán a los modelos de explotación actual y de las pautas históricas de localización y ocupación del territorio.

k) En general, y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá de tenerse en cuenta las condiciones 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. En aquellas localizaciones en las que sean previsibles problemas debido a inundaciones, movimientos de laderas, expansividad, hundimiento, subsidencias y colapsos y siempre que no exista alternativa de localización, la viabilidad de la actuación debería quedar condicionada al resultado del correspondiente estudio geotécnico.

l) Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un plan de restauración de la zona de actuación como mecanismo de adecuación paisajística y ambiental. El proyecto de ejecución contemplará los siguientes aspectos :

- Análisis de áreas afectadas por la ejecución de obras o por actuaciones complementarias, tales como la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, instalaciones auxiliares, vertederos y escombreras de nueva creación, accesos y vías abiertas para la obra, etc., así como la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.

- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas. Se hará una descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de especies vegetales que tendrán que adaptarse a las características climáticas y del terreno de la zona. Se establecerá la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación se pueda realizar con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida. Se utilizarán preferentemente especies con bajos requerimientos hídricos.

m) 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 o ambiente donde se ubique. Deberán cumplir el Decreto 293/2009 de normas para la accesibilidad y el transporte en Andalucía.

n) En caso de no existir, el Ayuntamiento redactará una Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones, siendo de aplicación en su defecto el modelo tipo de Ordenanza Municipal contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden del 3 de septiembre.

o) En toda nueva construcción se respetarán las regulaciones impuestas en : el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto núm. 74/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente), el Decreto

326/2.003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y el Decreto 283/1.995 en materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la C.A.A..

p) Se deberán incluir en el proyecto de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas del sistema general de espacios libres, de los espacios libres ajardinados de dotación local y de las zonas de juegos infantiles; siendo el Ayuntamiento, como futuro conservador de éstas obras, el que establecerá las condiciones para su recepción provisional y definitiva.

q) Las conducciones de todas las infraestructuras (abastecimiento, electricidad, telefonía, etc.) a excepción del alcantarillado, se albergarán obligatoriamente por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas bajo rodadura de calzada.

r) En los barrios tradicionales del núcleo urbano, y en los casos que esto sea posible, se potenciará por parte del Ayuntamiento la rehabilitación de viviendas tradicionales frente a la construcción de otras nuevas, como salvaguarda de la identidad cultural e histórica de este núcleo de población. Se preverá la conservación y recuperación de las que contengan elementos de interés, a la vez que se doten de unas mínimas condiciones de habitabilidad y ornato a las que lo demanden.

s) El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías, requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. En cuanto a las construcciones actuales que presenten fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente. Asimismo, se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

t) Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo (incluida en Anexo I del Real Decreto 9/2.005, de 14 de enero) estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio del uso del suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

u) El ayuntamiento deberá valorar la incorporación de las Directrices contenidas en el «Código de Buenas Prácticas Agrícolas», a la normativa urbanística del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

v) Por último se propone que se incluyan en la normativa urbanística los «Criterios Ambientales para la Ubicación, Diseño, Construcción y Funcionamiento de los Polígonos Industriales», editado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para el desarrollo de los suelos dedicados a este uso.

4 PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO

Las medidas ambientales recogidas deberán contar con financiación específica a efectos de su efectiva ejecución, así como un control municipal para la adaptación de las mismas a lo previsto en el presente texto.

Así, para garantizar y controlar las anteriores medidas, se deberá, en los casos pertinentes para cada actuación:

1. Medidas correctoras y correctoras atribuibles a la iniciativa privada

Se presentará y solicitará por el Ayuntamiento de Soportújar o Administración competente en cada procedimiento, declaración responsable del titular de la actividad, donde quede constancia, al menos, de los siguientes aspectos:

- Conocimiento y enumeración de las medidas que el planeamiento impone a la actividad.
- Adscripción de presupuesto y medios para su consecución.
- En su caso depósito de la fianza necesaria, que será retirada con el efectivo cumplimiento de las medidas.
- En su caso, la documentación técnica que describa las actuaciones necesarias, para su validación por el Ayuntamiento o administración competente.

2. Medidas de control y seguimiento municipales

Se tendrán en cuenta en el procedimiento administrativo municipal, el control efectivo de las medidas aquí dispuestas, debiendo reflejarse mediante informe o certificación adecuada su efectivo cumplimiento en los procedimientos.

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

SG-EL-01

Denominación	SG-EL-01
Superficie (m2)	972
Clasificación	SG Espacios Libres
Área de reparto	
Sistema de actuación	Existen (pte urbanización)

Objetivos

Suelo ya obtenido para la creación de parque en las inmediaciones del acceso al núcleo, formando una zona de esparcimiento y descenso hacia el barranco colindante. Afectado por zona de policía, para su desarrollo deberá solicitar autorización según art. 78 Reg DPH.



SISTEMAS GENERALES

SG-EL-02

Denominación	SG-EL-02
Superficie (m2)	575
Clasificación	SG Espacios Libres
Área de reparto	
Sistema de actuación	SG Existente

Objetivos

Suelo ya obtenido y ejecutado parque en las inmediaciones del acceso al núcleo, formando una zona de esparcimiento hacia el barranco colindante. Afectado por zona de policía, para su desarrollo o modificación deberá solicitar autorización según art. 78 Reg DPH.



SISTEMAS GENERALES

SG-EL-03

Denominación	SG-EL-03
Superficie (m2)	694
Clasificación	SG Espacios Libres
Área de reparto	
Sistema de actuación	SG Existente

Objetivos

Sistema General existente. Afectado por zona de policía, para su desarrollo deberá solicitar autorización según art. 78 Reg DPH.



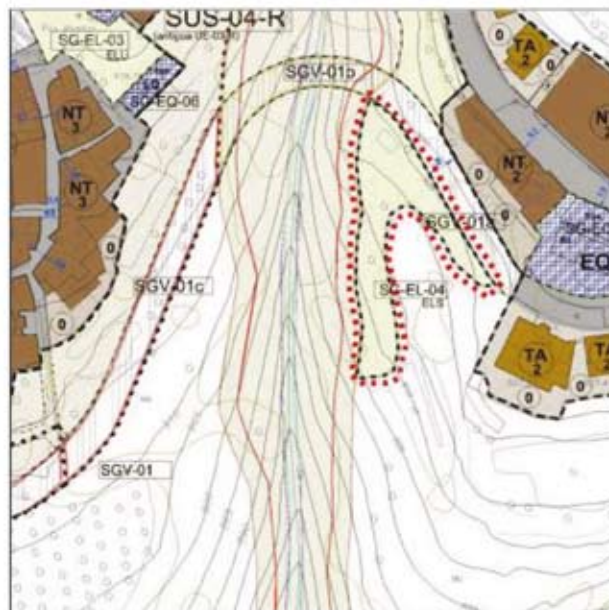
SISTEMAS GENERALES

SG-EL-04

Denominación	SG-EL-04
Superficie (m2)	970
Clasificación	SG Espacios Libres
Área de reparto	
Sistema de actuación	Expropiación

Objetivos

Obtención de suelo para la creación de parque en la zona baja del núcleo, formando una zona de esparcimiento hacia el barranco colindante. Afectado por dominio público y zona de policía, para su desarrollo deberá solicitar autorización según art. 78 Reg DPH.



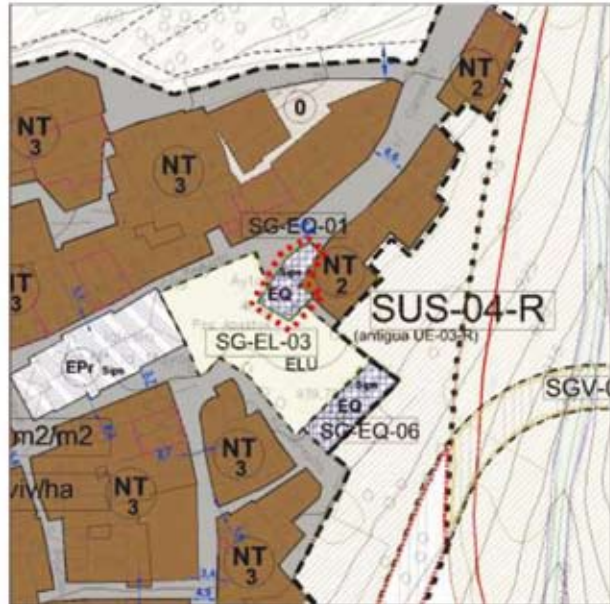
SISTEMAS GENERALES

SG-EQ-01

Denominación	SG-EQ-01
Superficie (m2)	91
Clasificación	SG Equipamiento
Área de reparto	
Sistema de actuación	Existente

Objetivos

Edificio del Actual Ayuntamiento



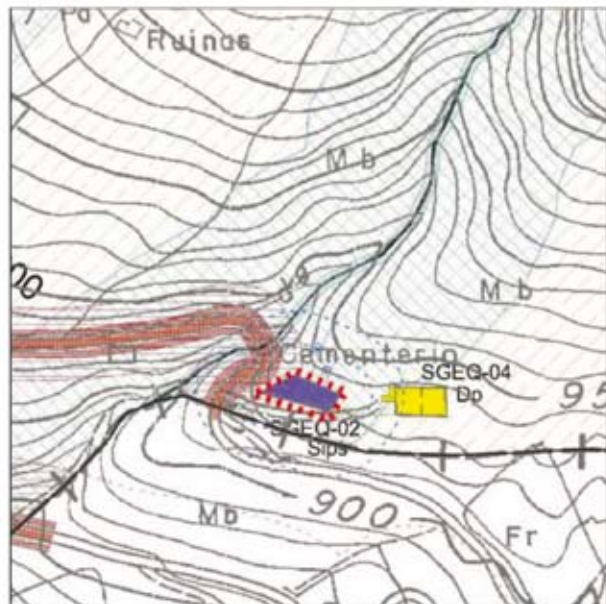
SISTEMAS GENERALES

SG-EQ-02

Denominación	SG-EQ-02
Superficie (m2)	890
Clasificación	SGI Equipamiento
Área de reparto	
Sistema de actuación	Existente

Objetivos

Cementerio municipal existente



SISTEMAS GENERALES

SG-EQ-03

Denominación	SG-EQ-03
Superficie (m2)	691
Clasificación	SG Equipamiento
Área de reparto	
Sistema de actuación	Existente

Objetivos

Colegio y Centro Médico



SISTEMAS GENERALES

SG-EQ-04

Denominación	SG-EQ-04
Superficie (m2)	978
Clasificación	SG Equipamiento
Área de reparto	
Sistema de actuación	Existente

Objetivos

Pista Polideportiva Municipal

