

CAPÍTULO 5

Protección de Comunicaciones

Artículo 5.5.1. Protección de carreteras.

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Puesto que por el término municipal no discurre ninguna carretera estatal, la Legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la Ley 8/2001.

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001, y 66 y ss, del Reglamento):

- Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la Ley 8/2001, y 70 y ss. de su Reglamento):

- Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la Ley 8/2001 (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. Zona de afección (artículos 55 de la Ley 8/2001, y 73 y ss. de su Reglamento):

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación:

- Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

b) Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:

- Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en el Plano de Ordenación o.5, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:
- En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001, y artículos 137-138 del Reglamento.
 - La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.
 - Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

CAPÍTULO 6

Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales

Sección 1. Ordenación de las Vías Pecuarias

Artículo 5.6.1. Protección de vías pecuarias.

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación y trazado de las vías pecuarias que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, son clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección. En el caso de las vías y elementos no deslindados, la concreción de la delimitación precisa del ámbito sometido al régimen de suelo no urbanizable de especial protección se delega al momento del deslinde, sin perjuicio de las medidas cautelares de preservación del trazado genérico, en tanto adquiere firmeza administrativa el acto.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio y su anchura legal, según orden y enumeración del Proyecto de Clasificación (PCLVP) aprobado por Orden Ministerial de 21-03-1964 (BOE 21-04-1964):

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal (m)
1. Cañada real de Ronda	75,22
2. Colada de Morón a Osuna	33,43
3. Vereda de Herrera	20,89
4. Vereda Boyera	20,89
5. Vereda de Cañete	20,89
6. Vereda de la Sanguijuela	20,89
7. Vereda de Martín Gómez	20,89
8. Vereda del Castillo	20,89
9. Vereda de Francisco Torres	20,89
10. Vereda de Castillejo	20,89
11. Vereda el Arenal	20,89
12. Vereda de la Rana	20,89
13. Colada de la Adelfa	15,00

Se enumeran a continuación los elementos funcionales vinculados a las vías pecuarias que discurren por el término municipal de La Puebla de Cazalla según orden y enumeración del Proyecto de Clasificación (PCLVP) aprobado por Orden Ministerial de 21-03-1964 (BOE 21-04-1964):

ELEMENTOS FUNCIONALES	Vínculo
Pozo abrevadero	Incluido en VP 4
Pozo abrevadero del Acebuche	Incluido en VP 4
Pozo	Incluido en VP 4
Pozo	Incluido en VP 4
Pozo abrevadero del Algarrobo	Incluido en VP 4
Fuente abrevadero	Incluido en VP 5
Abrevadero de la Fuenlonguilla («Poronguilla» en PCLVP)	Incluido en VP 6
Pozos de la Espartosilla («Departocilla» en PCLVP)	Incluido en VP 6
Pozo de la Sanguijuela	Incluido en VP 6
Abrevadero	Incluido en VP 6
Pozo de Martín Gómez	Incluido en VP 7
Pozo abrevadero de Corias	Incluido en VP 10
Pozo Castillejo	Incluido en VP 10

4. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retranquearse del límite de estas definido en el presente PGOU o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de veinte (20) metros en el caso de cañadas, y diez (10) metros en coladas, veredas, descansaderos y abrevaderos.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece una protección cautelar adicional de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2:

- Tipo Franja de protección cautelar Cañada 50 metros.
- Coladas 30 metros.
- Veredas 20 metros.
- Descansaderos y abrevaderos 10 metros.

6. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, quedará automáticamente suprimida para el tramo deslindado la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

Artículo 5.6.2. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias

1. A efectos de la compatibilidad entre el sistema de vías pecuarias y los nuevos desarrollos urbanísticos en el núcleo urbano y entorno próximo, el PGOU realiza desde el ámbito urbanístico propuestas de desafectación y modificación de trazados, que se representan en el Plano de Ordenación o.10, tendentes al logro de la coherencia y continuidad funcional del sistema resultante, sin perjuicio de las competencias de la Administración titular de dicho dominio

2. El PGOU clasifica los nuevos trazados propuestos para las vías pecuarias en el núcleo urbano que no son dominio público, con la clasificación de urbano no consolidado o suelo urbanizable, a los meros efectos instrumentales de garantizar su obtención y la equidistribución de dicha carga entre los nuevos desarrollos con cargo al aprovechamiento medio de las áreas de reparto en que se incluyen. Una vez gestionada su obtención y materializada la cesión o permuta entre el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente, dichos suelos pasarán a estar clasificados como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias”, y así se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del PGOU que se formulen con posterioridad a dichos actos, sin que ello suponga innovación del mismo, sino mera actualización por su desarrollo, similar a la que sobreviene por la clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados tras la urbanización material de los mismos, para lo que basta el mero reconocimiento por el Ayuntamiento de dicha situación, mediante resolución motivada a reflejar en el texto refundido o actualizado del PGOU.

3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería de Medio Ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deban ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este PGOU, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos localizados en los tramos alternativos propuestos como sustitutivos de aquellos que se propone desafectar, hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público pecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. Los objetivos de PGOU son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto, en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

7. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tenga atribuido el terreno colindante por el que discurra la vía, sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

8. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

Artículo 5.6.3. Régimen de usos de las vías pecuarias.

1. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995.

En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el peostrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidas por el artículo 17 de la Ley 3/1995.

3. Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales.
- b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Las actividades extractivas.
- d) Los vertidos de cualquier clase.
- e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f) El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica, o por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o forestales.
- g) La caza en todas sus formas.
- h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Sección 2. Ordenación de los Caminos Rurales

Artículo 5.6.4. Protección de caminos rurales.

1. Todas los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, se determinan desde el PGOU por ser elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de 5 metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones admisibles previa autorización deberán retranquearse un mínimo de 5 metros respecto a cualquier camino existente o previsto en el PGOU.

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

4. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto específico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: La mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos y enlaces con carreteras, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

5. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

6. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni realizar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

CAPÍTULO 7

Protección de Infraestructuras

Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 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.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas de suelo no urbanizable.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece las siguientes protecciones, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas aéreas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

TENSIÓN	Franja de Protección (metros)
Hasta 30 kV	10
Hasta 45 kV	12
Hasta 66 kV	15
Hasta 132 kV	20
Hasta 220 kV	25
Hasta 380 kV o más	30

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en la legislación citada, o en el apartado 3 de este artículo para el supuesto del punto 4.

6. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas un programa de subterranización a medio plazo.

Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

Artículo 5.7.3. Antenas radioeléctricas y servicios de telecomunicaciones.

1. Las instalaciones de infraestructuras radioeléctricas de los operadores de telecomunicaciones (antenas, estaciones, repetidores, etc., que presten servicios de telecomunicaciones definidos conforme a la legislación sectorial vigente, estarán sometidas a las siguientes actuaciones administrativas:

a) Las instalaciones o infraestructuras radioeléctricas, a las que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, estarán sometidas a los correspondientes procedimientos de declaración responsable o comunicación previa, conforme a esta Ley.

b) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado, (que ocupen superficie de más de 300 m², que tengan impacto sobre el patrimonio histórico artístico, o en espacios protegidos, o que supongan impacto sobre el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público), estarán sometidos a licencia, salvo en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras y que haya sido aprobado por dicha administración. En este supuesto, las licencias serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado, no requerirán licencia de obras, sino procedimiento de declaración responsable, que incorpore proyecto técnico, justificativo del cumplimiento del CTE, y posterior presentación de comunicación de finalización de obras conforme al proyecto.

d) Las actuaciones de adaptación técnica o mejora tecnológica de las infraestructuras de la red pública de comunicaciones electrónicas, que no supongan variación de la obra civil o mástiles, no requerirán nuevas autorizaciones o licencias urbanísticas.

2. Las condiciones técnicas y estéticas de su ubicación en el núcleo urbano y su entorno se determinarán de conformidad con la normativa sectorial vigente. De conformidad con el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas a que se refiere la disposición adicional undécima de dicha ley, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas

3. La instalación en cada clase de suelo se ajustarán a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de las mismas.

Artículo 5.7.4. Protección de oleoducto y gasoducto.

Las zonas e instalaciones de oleoducto y gasoducto que discurren por el término municipal que se identifican en el Plano de Ordenación o.2 quedan sometidas al régimen

de protección sectorial establecido por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y demás normativa que la desarrolla.

CAPÍTULO 8

Protección del PATrimonio de Interés Supramunicipal

Artículo 5.8.1. Contenido y alcance.

1. Es objeto de este Capítulo el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural referentes al patrimonio histórico del municipio que, por la especial relevancia de sus valores, acreditada porque están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o desde el propio PGOU se propone incoar su inscripción; se estima que tienen interés “supramunicipal” y, por tal motivo, deben adscribirse, de acuerdo con el artículo 10.1.A)g) de la LOUA, al carácter de “ordenación estructural del PGOU”.

2. Las determinaciones de este Capítulo se complementan con las determinaciones que con el carácter de “ordenación pormenorizada”, se establecen en el Título 12 de estas NNUU y que para los niveles de protección y tipo de obras que correspondan, serán aplicables al patrimonio arquitectónico y etnográfico, con carácter subordinado a las del presente Capítulo.

3. Con independencia de que las Normas del Título 12 tengan carácter pormenorizado, tiene carácter estructural la adscripción de la catalogación de inmuebles a los niveles de protección “A (integral)” y “B (global)”. Sin perjuicio de la competencia para aprobación definitiva de las innovaciones de planeamiento, las que afecten al Catálogo o a la normativa de protección, requerirán Informe de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural.

1. Afectan estas normas a todos los bienes, edificios y elementos protegidos en el municipio inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, que en función del nivel de protección se clasifican en:

- Bienes de Interés General (BIC).
- Bienes de catalogación general.

2. Los bienes protegidos en el municipio, inscritos en el CGPHA o que se propone su inscripción, cuyas determinaciones de protección se integran en el PGOU con carácter de ordenación estructural y se les atribuye interés “supramunicipal” son los siguientes:

a) Patrimonio declarado BIC:

- Castillo de Luna. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985)
- Iglesia Nuestra Señora de las Virtudes. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante Decreto 174/2006, de 3-10-2006 (BOJA 23-10-2006).

b) Patrimonio que desde el análisis y valoración del PGOU se propone incoar la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b1) Patrimonio arquitectónico y etnográfico: b2) Yacimientos arqueológicos:

- TM-Y-02 Las Navas

3. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, así como en los Planos de Catálogo c.1 y c.2.

4. Cualquier intervención de conservación, restauración y rehabilitación sobre los bienes relacionados en el apartado 2 de este artículo, exigirá la elaboración de un “proyecto de conservación” y están sometidos al régimen de autorización previa de la Consejería de Cultura previsto en el artículo 33 de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, para el caso de los inmuebles declarados BIC o

sus entornos, o a comunicación previa, para el caso de bienes de catalogación general. Todo ello sin perjuicio de las intervenciones de emergencia reguladas en el artículo 24 de la Ley 14/2007, y de las previsiones de delegación de competencias en el ámbito de los entornos de los inmuebles BIC, una vez aprobado definitivamente el PGOU con contenidos de protección.

Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal.

1. Será de obligado cumplimiento en los bienes inmuebles de La Puebla de Cazalla que forman parte del patrimonio histórico andaluz, situados en cualquier tipo de suelo, la legislación vigente en esta materia, actualmente:

- Ley 14/2007, de 26 de junio de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA).

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPHE).

- Real Decreto 111/1996, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Conforme establece el artículo 4 de la LPHA, el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico enumerada en el artículo anterior 5.8.3. y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente PGOU en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el CGPHA de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente PGOU.

b) Los efectos de la declaración o inscripción en el CGPHA de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente PGOU.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo 8 y en el Capítulo 9 de este Título 5, prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente PGOU, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes NNUU.

Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio cultural del municipio de La Puebla de Cazalla los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.

b) El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.

c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

CAPÍTULO 9

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación.

1. El objeto de la presente Normativa es la regulación administrativa, en el ámbito del planeamiento urbanístico, de la protección del patrimonio arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de La Puebla de Cazalla.

2. En coherencia con la Carta Arqueológica y las características generales inventariadas y diagnosticadas del patrimonio arqueológico del municipio, y de la escasez de yacimientos verificados en el suelo urbano consolidado, desde el PGOU se opta, en el marco del artículo 10.1.A.g) de la LOUA, por adscribir al carácter de “ordenación estructural”, las determinaciones urbanísticas de ordenación de la totalidad del patrimonio arqueológico, y que, tanto a efectos de innovación del presente PGOU, como de la delegación de competencias en el municipio a la que se refiere el artículo 40 de la LPHA, cualquier actuación que afecte al patrimonio arqueológico, seguirá residenciada en la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 15.5 de la LPHE y los artículos 2 y 47.1 de la LPHA, los bienes muebles o inmuebles de interés 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.

Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. A efectos de las presentes Normas, el patrimonio arqueológico queda caracterizado de la forma siguiente:

a) Patrimonio arqueológico subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos que yacen bajo cotas de superficie.

b) Patrimonio arqueológico emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre la cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal de La Puebla de Cazalla.

1. La definición contenida en el artículo 5.9.2 se aplicará también a cualquier sitio y/o elemento de interés arqueológico que se reconozca en el término municipal de La Puebla de Cazalla, así como a aquéllos bienes arquitectónicos del municipio que, no siendo yacimientos arqueológicos per se pueden ser estudiados con esta metodología, y así se identifican en el PGOU.

2. Los suelos que se han calificado o se califiquen como yacimientos arqueológicos en el término municipal están sometidos al régimen definido en la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pudiera diagnosticarse en el futuro.

4. Según establecen el artículo 36 de la LPHE y el artículo 14 de la LPHA, todo propietario, titular de derechos o simple poseedor de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41.3 de la LPHE y 50 de la LPHA.

2. En función de lo establecido en el artículo 47. 2 de la LPHA, se consideran bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y que sean descubiertos a consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole, o por azar.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla será el establecido en el artículo 50 de la LPHA, así como en los artículos 79, 80, 81, 82 y 83 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas.

1. A efectos de las presentes NNUU se establecen los tipos de actividades arqueológicas que se definen en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, entre las que se encuentran las "excavaciones arqueológicas".

2. Las "excavaciones arqueológicas" se clasifican y definen por el artículo 3 del citado Decreto 168/2003, en los siguientes tipos:

- a) Excavación arqueológica extensiva.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente.

1. Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente, y en coherencia con la prospección intensiva de cobertura total realizada en la elaboración de la Carta Arqueológica del municipio, para los yacimientos afectados por áreas de expansión del núcleo (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se establecen los siguientes grados de protección, en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico de los mismos, y en orden a establecer el nivel de compatibilidad o incompatibilidad con el desarrollo urbanístico y la instrumentación de su determinación, a través de la intervención arqueológica procedente, de las enumeradas en el artículo 5.9.5:

a) Grado máximo: Zona de reserva arqueológica (protección arqueológica integral): Supone la aplicación de un nivel de protección integral, al tratarse de yacimientos en los que del conocimiento disponible de los mismos se deduce una excepcional entidad y gran riqueza estratigráfica, y que ya están declarados BIC, o desde el propio PGOU se propone incoar expediente para su declaración.

b) Grado I: Protección arqueológica preferente: Este nivel de protección se aplica a aquéllos yacimientos en los que se han inventariado estructuras visibles y se poseen datos científicos que indican la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable.

c) Grado II: Protección arqueológica relevante: Este nivel de protección se aplica a yacimientos en los que se ha detectado gran densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir la existencia de elementos arqueológicos soterrados de valor histórico relevante.

d) Grado III: Protección arqueológica genérica: Este nivel de protección se aplica a áreas en las que se ha detectado baja densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir que se trata de áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos y, por lo tanto, deben establecerse cautelas de protección, hasta tanto, de una intervención arqueológica, se puedan concretar más datos que permitan obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer el origen, concreción y evolución histórico-urbanística de la zona cautelada y, como resultado de la intervención, mantener el grado de protección, aumentarlo, o descautelararlo.

2. En suelo no urbanizable, los yacimientos se clasifican según los grados anteriores y quedan sometidos al régimen general de usos del artículo 5.9.10.

Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva según grado de protección.

1. Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística y/o edificatoria que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación del suelo, de acuerdo con la siguiente categorización:

- a) Subbase para viario.
- b) Zanjas de infraestructuras de servicios urbanos.
- c) Adecuación de capa vegetal para espacios libres sin movimientos de tierras superiores a 40 cm.
- d) Cimentaciones:
 - d.1. Pozos, riostras y zapatas.
 - d.2. Losas de cimentación.
 - d.3. Pilotes con encepado.
 - d.4. Pantallas de sótano.

2. Los desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable que incorporen en su ámbito yacimientos del grado máximo (zona de reserva arqueológica), la única calificación posible para el ámbito del yacimiento es la de sistema de espacios libres, con las condiciones del artículo 5.9.10. y, en caso de que dicha calificación no esté ya establecida directamente por la ordenación del PGOU, también es la única que se puede establecer en el planeamiento de desarrollo, compatible con la protección integral del yacimiento.

3. En las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que incluyan yacimientos de los Grado I y II, previamente a la tramitación del planeamiento urbanístico, se realizará una intervención arqueológica, de los siguientes tipos:

a) Yacimientos Grado I: Se actuará según lo dispuesto en los apartados a.1, a.2 y a.3 siguientes, realizándose intervención arqueológica previa del tipo de "excavación arqueológica extensiva":

a.1. El PGOU no identifica ningún yacimiento de Grado I afectado por desarrollo urbanístico. En el caso de que se identificase alguno en el futuro, se realizará "excavación arqueológica extensiva" previa a la tramitación del planeamiento de desarrollo, en una superficie limitada a un mínimo del 25% de la superficie del ámbito del yacimiento, orientada al conocimiento del potencial arqueológico del mismo y, en función de los resultados, la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad

arqueológica, bien como “excavación arqueológica” o bien como “control arqueológico de movimiento de tierras”. En función del resultado se establecerá la compatibilidad o no de las zonas de ordenación a establecer por el planeamiento con la protección del yacimiento, o bien la necesidad de que el yacimiento se califique como espacios libres (con las condiciones del artículo 5.9.10) en el ámbito que sea necesario para garantizar la protección.

a.2. En el supuesto de que como consecuencia de intervención arqueológica sobre yacimientos de grado inferior, se determinase su reclasificación a Grado I, en dicha intervención, se establecerán los posibles condicionantes para la calificación urbanística, que se integrarán en la ordenación del planeamiento de desarrollo, procediéndose como en a.1.

a.3. En el caso de yacimientos Grado I en suelo no urbanizable, se evitarán actuaciones, incluso susceptibles de declaración de interés público, que afecten a los mismos.

b) Yacimientos Grado II: Se realizarán “sondeos arqueológicos” suficientes, tendentes a concretar las estructuras subyacentes que pudieran condicionar la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo y control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

El único yacimiento de Grado II afectado por el desarrollo urbanístico es el identificado como “La Dehesilla”, en los Planos de Ordenación y de Catálogo; tratándose de un desarrollo en curso según el régimen del planeamiento general anterior (Sector urbanizable ordenado Uzo-1), que dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 23-01-2006 y 27-03-2008. Se realizarán “sondeos arqueológicos” previos a la tramitación del Proyecto de Urbanización, en una superficie limitada a un mínimo del 25% de la superficie del ámbito del yacimiento, orientada al conocimiento del potencial arqueológico del mismo y, en función de los resultados, la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad arqueológica, bien como “excavación arqueológica” o bien como “control arqueológico de movimiento de tierras”. En función del resultado se establecerá la compatibilidad o no de la ordenación del Plan Parcial vigente con la protección del yacimiento, o bien la necesidad de formular una modificación del mismo que califique como espacios libres (con las condiciones del artículo 5.9.10), el ámbito que sea necesario para garantizar la protección.

c) Yacimientos Grado III: Se procederá según los supuestos siguientes:

c.1. Con carácter general, no es necesaria ninguna cautela en fase de planeamiento de desarrollo, sino simplemente control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, y así recogerlo expresamente en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo. No obstante se recomienda que se actúe según párrafo c2 siguiente, en orden a determinar con mayor precisión los límites del patrimonio subyacente, en la medida en que pudieran condicionar los usos del suelo, salvo que el planeamiento de desarrollo opte directamente por disponer sistemas locales de espacios libres sobre todo el yacimiento delimitado.

c.2. En Los casos en que no esté tramitado instrumento de planeamiento del Sector o Unidad afectados, se realizarán sondeos arqueológicos suficientes a criterio de la Consejería de Cultura, en orden a determinar posibles afecciones y preconditionantes para la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo. Asimismo las obras de urbanización y edificación estarán sometidas a control arqueológico de movimiento de tierras.

4. En los yacimientos de Grado II y III, en donde se pretendan realizar obras que impliquen cimentaciones de los tipos d.3 y d.4, deberán realizarse previamente sondeos arqueológicos para determinar su compatibilidad con el yacimiento, salvo que en dicha área ya se hubieran realizado previamente a la formulación del planeamiento de desarrollo, en cuantía suficiente a criterio de la Consejería de Cultura, en cuyo caso bastará con el control arqueológico del movimiento de tierras.

Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente.

1. Esta protección se aplicará a los inmuebles que en los Planos de Catálogo c.2 y c.3, se identifican como “Edificios susceptibles de estudio con metodología arqueológica”.

2. Para las características del patrimonio de La Puebla de Cazalla a los que se aplica esta protección y lo limitado del tipo de obras previsibles (en coherencia con su nivel de protección arquitectónica “integral”), solamente se establece la clase de intervención arqueológica del tipo “Análisis arqueológico de estructuras emergentes” de las enumeradas en el apartado 2 del artículo 5.9.5, cuyas actuaciones atenderán al:

- Constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante análisis estratigráfico de los paramentos sobre los que se pretenda intervenir.
- Análisis arqueológico de las construcciones y materiales arruinadas o colapsadas del inmueble en orden a fundamentar la viabilidad de la reconstrucción.
- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.
- Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
- Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
- Cualquier otro análisis o vigilancia que se estime oportuno para la documentación del patrimonio arqueológico emergente.

Sección 2. Yacimientos Arqueológicos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable

Artículo 5.9.9. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

1. En los suelos de yacimientos arqueológicos clasificados como no urbanizables sólo se admitirán aquellos usos que no impliquen remociones de tierra, quedando cualquier otra actividad sometida a autorización previa de la Consejería de Cultura a partir de los resultados de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites del yacimiento afectado y, al mismo tiempo, evalúe su cronología y características físicas. A partir de los resultados de dicha intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará sobre las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos que hayan sido documentados.

También deberá someterse a esta autorización cualquier proyecto de carácter medioambiental, incluidos los que vayan a ejecutarse por la administración competente en la tutela y gestión del medio natural.

Las intervenciones arqueológicas a ejecutar deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y en la Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Para los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables en los que tras la intervención arqueológica quede constatado que se conservan yacimientos arqueológicos, sólo se admitirá el uso como sistema de espacios libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un sistema general, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el 5.9.13 de la presente normativa.

Artículo 5.9.10. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

1. Los suelos urbanizables y no urbanizables donde se constate la existencia de yacimiento arqueológico, se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

c) Obras destinadas a la captación de agua.

d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

f) Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

k) Construcciones y edificaciones públicas singulares.

l) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

n) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

o) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

p) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

q) Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

r) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

s) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando estos se desarrollen por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

c) Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario o forestal que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de la tierra (inferiores a los 30 cm), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).

1.3. Usos sometidos a autorización administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

b) Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

- c) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: Creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.
- d) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.
- e) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 5.9.11. Actividades arqueológicas en los yacimientos.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto que generó la actuación o bien sobre la necesidad de establecer modificaciones que garanticen la mejor preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establecen los artículos 49.3 de la LOUA y 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el instrumento de planeamiento.

Artículo 5.9.12. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general.

1. En atención a lo establecido en el artículo 59 de la LPHA, previo a la autorización de intervenciones en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse al promotor de la actuación, cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos, la realización de una intervención arqueológica previa.

Según establece el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a consolidar los restos arqueológicos, a restaurar materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas a realizar en los yacimientos del término municipal de La Puebla de Cazalla podrán tener carácter preventivo, puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En los tres casos deberán atenerse a lo establecido en el Título V de la LPHA y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 5.9.13. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en la LPHE y LPHA.

2. Se considerará infracción administrativa o, en su caso, penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la LPHE, en el Título XIII de la LPHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal.

Sección 3. Conservación

Artículo 5.9.14. Criterios de conservación.

1. Se consideran estructuras conservables aquéllas que presentan interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica en sentido general o local.

2. Se consideran estructuras integrables aquéllas que, además de reunir un valor histórico-arqueológico relevante, constituyan un conjunto con capacidad informativa e interpretativa y cuyo estado de conservación sea adecuado para permitir el planteamiento de proyectos de valorización, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

Artículo 5.9.15. Actuaciones de conservación.

Se distinguen cuatro modos de actuación en materia de conservación e integración de los restos arqueológicos subyacentes y/ o emergentes que se documenten en el transcurso de una intervención arqueológica:

A) Documentación y levantamiento de estructuras: Cuando no se documenten conjuntos ni estructuras que requieran ser conservadas.

B) Extracción puntual de elementos: Cuando se hallen elementos aislados que, por su valor intrínseco e interés histórico, deben ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística. El ámbito de aplicación preferente serán elementos y piezas de carácter arquitectónico, constructivo, funerario o artístico, entre otros.

C) Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación: Aplicable a aquellos restos estructurales que, a pesar de su elevado interés científico, no reúnen las condiciones idóneas para ser integrados en la edificación. En este supuesto el Proyecto Básico y de Ejecución contemplará las medidas constructivas que garanticen la conservación de los restos arqueológicos, ya sean subyacentes o emergentes. Esta actuación es compatible con la extracción puntual de elementos aislados que, por su naturaleza o entidad, se puedan separar sin alterar sustancialmente el conjunto a conservar (revestimientos, pavimentos, elementos constructivos y suntuarios, etc.). La casuística de la intervención -hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo- puede aconsejar la ejecución de cimentaciones adecuadas y/o de cubrición en reserva bajo losa de modo que en el futuro pudieran plantearse actuaciones de excavación total y de musealización de los restos como un expediente independiente de construcciones superiores. En este caso el proyecto de obras que motivó los hallazgos deberá prever los accesos oportunos para futuros usos sociales.

D) Conservación e integración visible del conjunto: En aquellos restos estructurales que reúnan las condiciones necesarias para su integración. La Propuesta de Intervención o, en su defecto, el Proyecto Básico y de Ejecución, deberán adecuarse mediante Reformado que incluya las medidas constructivas a adoptar para la conservación e integración de los restos, las medidas de seguridad para garantizar su preservación durante el proceso de obra y las labores de consolidación y/o restauración a efectuar para su idónea integración. Una vez finalizadas las labores de conservación e integración de los restos, tanto emergentes como subyacentes, y previo a la concesión de la licencia de ocupación, se presentará ante la Consejería de Cultura el correspondiente Informe técnico que describa y valore dicha actuación y su adecuación al proyecto autorizado.

Sección 4. Proyectos y Memorias de Intervención Arqueológica

Artículo 5.9.16. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico subyacente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.
2. Identificación:
 - a) Ubicación.
 - b) Calificación legal del inmueble o parcela.
3. Contexto histórico del inmueble o parcela.
 - a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble o parcela, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).
 - b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.
4. Proyecto de Actuación y/o actividad que motiva la intervención arqueológica: Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones...).
5. Estado de conservación del inmueble o parcela y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
 - a) Estado de los edificios colindantes.
 - b) Estado de conservación del propio inmueble o parcela.
 - c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.
6. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.
 - a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
 - b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
 - c) Analíticas previstas.
7. Duración y fases previstas de la intervención.
8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.
9. Equipo humano y medios materiales.
10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero y desarrollada en el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
11. Planos y fotografías.
 - a) Plano de situación.
 - b) Plano del solar.
 - c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
 - d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos...).
 - e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.17. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.
2. Identificación:
 - a) Ubicación.
 - b) Calificación legal del inmueble o parcela.
3. Contexto histórico del inmueble.
 - a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).
 - b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.
4. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico, tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones...).
5. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
 - a) Estado de los edificios colindantes.
 - b) Estado de conservación del propio inmueble.
 - c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del Proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.

- a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
 - b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
 - c) Analíticas previstas.
7. Duración y fases previstas de la intervención. Sondeos a mano o con máquina previos, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes. En este supuesto, existen dos posibilidades:

a) Cuando el Proyecto de rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo rasante, salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales. En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente de forma simultánea a la obra de rehabilitación.

b) Cuando el Proyecto de rehabilitación contempla la edificación parcial de nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases. Una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones, y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y una segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero y desarrollada en el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

11. Planos y fotografías.
- a) Plano de situación.
 - b) Plano del solar.
 - c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
 - d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos...).
 - e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.18. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras. En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un Proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

Artículo 5.9.19. Documentación resultante de la intervención arqueológica.

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluir:

- a) Informe preliminar.
- b) Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.
- c) Memoria científica.

Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 5.9.20. Informe preliminar.

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma, en el plazo de 20 días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar un ejemplar del informe preliminar en el Área de Urbanismo.

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

- a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.
- b) En caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.
- c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

Artículo 5.9.21. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.22. Memoria científica.

Los contenidos mínimos de la memoria científica serán los recogidos en el artículo 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Sección 5. Gestión Municipal del Patrimonio Arqueológico

Artículo 5.9.23. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA y en función de los grados de protección que dispone esta normativa para los yacimientos arqueológicos delimitados en el término municipal de La Puebla de Cazalla, en las actuaciones con cautela arqueológica sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se procederá del modo siguiente:

a) Deberá realizarse una actividad arqueológica previa al otorgamiento de la licencia de obra y con cargo al promotor de las obras. Dicha actividad puede consistir en una prospección arqueológica y/o una excavación arqueológica bajo cualquiera de las siguientes modalidades: Excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico y/o análisis arqueológico de estructuras emergentes.

b) En los casos que sólo sea preceptivo inicialmente un control arqueológico de movimientos de tierra, la licencia de obras se sujetará a la ejecución de la actividad arqueológica durante el desarrollo del proyecto que motivó la intervención arqueológica. Dicha actuación arqueológica también correrá a cargo del promotor de las obras.

2. En caso de actuaciones en inmuebles que según el catálogo urbanístico requieran un informe valorativo previo sobre elementos emergentes de interés arqueológico, su realización será de obligado cumplimiento con anterioridad al otorgamiento de la licencia urbanística, por lo que deberá emitirse al comienzo del procedimiento de tramitación (Proyecto de Actuación, Estudio Previo o Anteproyecto). En dicho Informe técnico se especificará la propuesta de cautela arqueológica y, en caso afirmativo, el tipo de actividad arqueológica a realizar, remitiéndose a la Administración Cultural competente para su correspondiente Informe.

Artículo 5.9.24. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia.

En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

TÍTULO 6

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Aspectos Generales y Alcance de la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable

Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable.

1. 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:

a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por el presente PGOU. Se regulan en el Capítulo 2 del presente Título 6.

b) La identificación y normativa de los ámbitos de "hábitat rural diseminado", a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA. No procede en el caso de La Puebla de Cazalla.

c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6.

2. En las normas de cada categoría de suelo no urbanizable de especial protección de los Capítulos 3 y 4 de este Título 6, se hace referencia a tipos de edificios, construcciones e instalaciones que, de acuerdo con la sistemática de estas NNUU, se regulan en el Capítulo 2 del Título 14, y forman parte de la "ordenación pormenorizada". Cualquier innovación de la regulación de dicho Capítulo 2 del Título 14, deberá justificar si se pretende alcanzar sólo a la regulación de la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable,

o afectaría a la regulación, por remisión a las mismas, del suelo no urbanizable protegido incluido en este Título 6, en cuyo caso, sería innovación estructural.

CAPÍTULO 2

Medidas para Evitar la Formación de Nuevos Asentamientos

Sección 1. Ámbito y Definiciones

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas del presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente PGOU, 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 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

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 asentamientos o núcleos urbanos no planificados, sean estos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El PGOU establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

- 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.

Sección 2. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones 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 justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria técnica y económicamente viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:

- Segregaciones para implantación de carreteras e infraestructuras.
- Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.

- Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
- Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
- Segregaciones derivadas de las actuaciones urbanísticas definidas en el presente PGOU para el suelo no urbanizable.
- En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.

Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas.

1. En suelo no urbanizable, sin perjuicio de las excepciones del apartado 2 del artículo 6.2.4., sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del 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. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 2,5 hectáreas. En estos casos, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, y que no se da ninguno de los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población o de parcelación urbanística. La declaración de innecesariedad de licencia municipal de parcelación en todo caso deberá especificar la condición de no edificable de las parcelas segregadas cuando, de acuerdo con las presentes NNUU, por su tamaño no admitan tal posibilidad, e inscribirse dicha condición en el Registro.

4. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o no edificable de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

5. La Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y la edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

Artículo 6.2.6. 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 o forestales en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones de viarios públicos de cartografías oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c) Disponer de 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 estas NNUU establecen 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, 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.

Sección 3. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 6.2.7. 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 del núcleo urbano o de las implantaciones autorizadas.

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.

4. 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 presente PGOU.

Sección 4. Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones de previa licencia y autorización 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 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras 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:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

d) 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 en alguna de ellas superior a los 100 m² construidos.

Artículo 6.2.10. 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.

CAPÍTULO 3**Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica****Sección 1, Delimitación y Clases**

Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-I).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica” (SNUep-I), los terrenos en los que se concretan los supuestos a), b) e i) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

2.1. Clasificación de SNUep-I, motivada en base a legislación e instrumentos de planificación, que implican una zonificación sistematizada del territorio con limitaciones directas de usos y de edificación y regulación integrada básica de la capacidad de acogida por áreas, cuyo régimen de protección primario, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y se complementa con el de las afecciones del resto de la legislación sectorial que pudieran ser más restrictivas. Esta zonificación incorpora:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales, de patrimonio natural y biodiversidad (Ley 42/2007):

a) Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Corbones.

b) Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

2.2. Clasificación de SNUep-I, motivada en base a legislación que implica protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que expresamente se establece o se deduce el régimen de “suelo no urbanizable de especial protección” y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. El PGOU integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de las presentes Normas, se integra en el Título 5:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico.

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de montes.

2.3. Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NNUU en el Título 5 y su delimitación en el Plano de Ordenación o.2, y son las siguientes:

- Carreteras.

- Infraestructuras territoriales.

3. Las normas aplicables a las distintas subcategorías de “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica”, se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de “suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico”, siendo ambas protecciones complementarias, y su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de disposiciones de aplicación, realizándose en cada caso una adecuada integración y armonización de las mismas y, en caso de conflicto, se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación del dominio

público natural, de la naturaleza, la flora y fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

Sección 2. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Espacios Naturales

Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección “Lugar de Importancia Comunitaria, LIC Corbones”.

1. Delimitación: Esta área comprende el todo el cauce del Corbones que discurre por el municipio y márgenes de vegetación natural riparia asociada, zonificada en el Plano de Ordenación o.1. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) “son aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, aprobados como tales, que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los Anexos I y II de esta ley, en su área de distribución natural”.

2. Usos y actividades compatibles:

- a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.
- b) Protección, acondicionamiento y limpieza del cauce.
- c) Restauración hidrológica y lucha contra los efectos de la erosión en áreas agrícolas colindantes.
- d) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos, fundamentalmente en la zona de oscilación entre los niveles mínimos y máximos ordinarios.
- e) Preservación y restauración del paisaje.
- f) Senderos verdes.
- g) Áreas recreativas, con mínima superficie edificada con destino a interpretación del espacio y servicios, enmarcadas en proyecto global de conservación y uso público.
- h) Las actividades de educación ambiental.
- i) Las actividades científicas.

3. Usos y actividades incompatibles:

- a) Los cambios de uso del suelo, salvo aquellos que puedan originar una mejora de los valores naturales territoriales.
- b) Explotaciones mineras y extracciones de áridos; así como los movimientos de tierras, excepto los asociados a programas de recuperación y conservación. Se exceptúan las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
- c) Acumular en el espacio o zona de influencia de escorrentías, residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que fuera su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- d) Actuaciones, obras e infraestructuras, ya sean de carácter temporal o permanente, que puedan dificultar o alterar el flujo de los aportes de aguas superficiales a la zona.
- e) Usos y actividades que puedan generar una disminución de la cantidad y calidad de las aguas, o una pérdida de sus valores ecológicos, en particular. Asimismo se prohíben los aportes no naturales a las aguas, a excepción de los que se realicen en el marco de un proyecto global de conservación o mantenimiento de los valores naturales.
- f) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras, salvo las viarias de carácter público y territorial y la instalación de líneas eléctricas de transporte o distribución que ineludiblemente deban realizarse sobre el mismo, debiendo acreditarse la selección de la alternativa que suponga menor afección.

g) Cualquier tipo de construcción o edificación, de carácter temporal o permanente, a excepción de las ligadas a las obras públicas y que tengan carácter temporal, así como las ligadas a las áreas recreativas compatibles.

h) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.

i) Actuaciones que supongan la alteración de las condiciones de los hábitats de la fauna silvestre, excepto las necesarias para la recuperación de las especies en peligro de extinción y contempladas en sus respectivos planes de recuperación.

j) La introducción, adaptación y multiplicación de especies de fauna alóctona; o la reintroducción y repoblación indiscriminada de especies de fauna autóctona, en la medida que pueda alterar los equilibrios ecológicos.

k) Los aprovechamientos ganaderos o cinegéticos que impidan la regeneración natural de las masas, y que no estén reguladas por un proyecto de ordenación, plan técnico o un plan de manejo ganadero.

l) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.

m) La circulación rodada libre con la excepción de las carreteras existentes y caminos expresamente habilitados. Las prácticas de motocross en todas sus modalidades.

n) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de los Organismos implicados en el Proyecto Life Corbones que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no suponga deterioro del paisaje.

o) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección de Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

1. Delimitación: Esta área comprende las así delimitadas como "Hábitats de Interés Comunitario" en el Plano de Ordenación o.1. y que incluyen los siguientes tipos de vegetación protegidos por la Directiva Hábitats:

- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
- Bosques esclerófilos mediterráneos.
- Bosques mediterráneos caducifolios.

2. Usos y actividades compatibles:

- a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.
- b) Preservación y restauración del paisaje.
- c) Los aprovechamientos forestales.
- d) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- e) Las actividades cinegéticas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- f) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- e) Las actividades científicas.
- f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:

- a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
- b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo.
- c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo.
- d) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.

e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 4

Ordenación Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial

Sección 1. Delimitación y Clases

Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-pt).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de “suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial” (SNUep-pt), los terrenos en los que se concreta el supuesto e) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, concretándose para el municipio del régimen de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla (PEPMF) para el

a) Complejo Serrano de Interés Ambiental El Pinalejo (CS-26).

2. En los supuestos de superposición de estas áreas entre sí o con las clasificadas como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica”, ambas normativas son “complementarias”.

Sección 2. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial

Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección “Complejo Serrano de Interés Ambiental El Pinalejo (CS-26)”.

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., referidos a los denominados “complejos serranos de interés ambiental” por el PEPMF, que se definen como “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) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) Los parques de atracciones.

d) Aeropuertos y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

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 procedimiento de prevención 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 de la normativa del PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto y sometimiento al procedimiento de prevención ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con procedimiento de prevención ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y procedimiento de prevención ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

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 público del resto del espacio protegido. En estos casos será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente procedimiento de prevención 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 del PEPMF.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km del núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para 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 con lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptivo el sometimiento al procedimiento de prevención ambiental.

CAPÍTULO 5

Ordenación Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística

Sección 1. Delimitación y Clases

Artículo 6.5.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de “suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística” (SNUep-p), los terrenos en los que se concreta el supuesto c) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística por ser espacios de singular valor ambiental, paisajístico o geológico, determinados por el propio PGOU:

- a) Áreas forestales y de dehesa de interés paisajístico (FD).
- b) Entorno del Corbones 2 (CO-2)
- c) Zona endorreica El Fontanar (FO).
- d) Salinas del Birrete (SB).

3. En los supuestos de superposición de estas áreas entre sí o con las clasificadas como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica”, ambas normativas son “complementarias”.

Sección 2. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística

Artículo 6.5.2. Suelo no urbanizable de especial protección “Áreas forestales y de dehesa de interés paisajístico (FD)”

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos en su mayor parte en la mitad Sur del municipio, en los que el valor fundamental a preservar es la cobertura vegetal y paisaje actual. En el caso de terrenos forestales o montes públicos, prevalecerá la legislación sectorial en materia forestal, integrada en el Capítulo 2 del Título 5.

2. Usos y actividades compatibles:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos agrícolas en los espacios entre arbolados o de dehesa.
- c) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- f) Las actividades científicas.
- g) Infraestructuras de energía eólica, siempre que los aerogeneradores, camino de servicio y centro de transformación no afecten a la cobertura vegetal.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:

- a) Explotaciones mineras y extracciones de áridos.
- b) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para la cobertura vegetal.
- c) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

4. En esta subcategoría se consideran usos y actividades susceptibles de autorización los siguientes:

4.1. En áreas de usos forestales determinadas en el Plano de Ordenación o.2, prevalecerá la conservación de la vegetación y el paisaje de la dehesa y monte adeshado, prevaleciendo lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU, así como la Legislación Forestal y Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Serán aplicables las siguientes reglas:

- a) Cualquier cambio de uso forestal por otro de menor valoración ecológica según el citado Plano o.2, o el cambio a uso agrícola requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) En la implantación de cualquiera de las edificaciones reguladas en el Capítulo 2 del Título 14 de estas NNUU, evitará afectar a la vegetación existente, acreditándose mediante cartografía o fotografía aérea actualizadas, que la edificación, infraestructuras y actividades se sitúan en los huecos de la vegetación existente y a distancias que no impliquen riesgo para las mismas y el espacio protegido.

4.2. En las zonas libres entre el arbolado y vegetación, en especial en las áreas libres de vegetación de la dehesa, podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14:

- a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.
- b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.
- c) Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria o forestal.
- d) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- e) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a) y c).
- f) Tipo 7. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural: Todas excepto la h). Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Artículo 6.5.3. Suelo no urbanizable de especial protección "Entorno del Corbones 2 (CO-2)".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos inmediatos a ambos márgenes del LIC Corbones, desde el espacio aguas abajo del Embalse de la Puebla de Cazalla, hasta el entorno del Castillo de Luna. Su delimitación obedece fundamentalmente a criterios de unidad paisajística, integrando tanto espacios de alto valor forestal y ambiental como pequeños enclaves de suelos de usos agrícolas. En el caso de terrenos forestales o montes públicos, prevalecerá la legislación sectorial en materia forestal, integrada en el Capítulo 2 del Título 5.

2. Usos y actividades compatibles:

- a) Los aprovechamientos forestales.
- b) Los aprovechamientos agrícolas en los espacios entre arbolados.
- c) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- f) Las actividades científicas.
- g) Infraestructuras de energía eólica, siempre que los aerogeneradores, camino de servicio y centro de transformación no afecten a la cobertura vegetal.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.
- i) Edificios e instalaciones turísticas e instalaciones recreativas en medio rural especificadas en artículo 14.2.10.

3. Usos y actividades incompatibles:

- a) Explotaciones mineras y extracciones de áridos.
- b) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para la cobertura vegetal.
- c) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

4. En esta subcategoría se consideran usos y actividades susceptibles de autorización los siguientes:

4.1. En áreas de usos forestales determinadas en el Plano de Ordenación o.2., prevalecerá la conservación de la vegetación y el paisaje, lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU, así como la Legislación Forestal y Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Serán aplicables las siguientes reglas:

a) Cualquier cambio de uso forestal por otro de menor valoración ecológica según el citado Plano o.2, o el cambio a uso agrícola requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) En la implantación de cualquiera de las edificaciones reguladas en el Capítulo 2 del Título 14 de estas NNUU, evitará afectar a la vegetación existente, acreditándose mediante cartografía o fotografía aérea actualizadas, que la edificación, infraestructuras y actividades se sitúan en los huecos de la vegetación existente y a distancias que no impliquen riesgo para las mismas y el espacio protegido.

4.2. En las zonas libres entre el arbolado y vegetación, así como en las áreas de uso agrícola (según Plano de Ordenación o.2) podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14, debiendo mantener una distancia mínima de 150 m respecto a ambos márgenes del LIC Corbones, desde aguas debajo de la presa del Embalse:

a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

c) Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria o forestal.

d) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

e) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a) y c).

f) Tipo 7. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural: Todas excepto la h). Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Artículo 6.5.4. Suelo no urbanizable de especial protección "Zona Endorreica El Fontanar (FO)"

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación o.1, caracterizados como humedal por acumulación habitual de aguas de escorrentías colindantes, y con vegetación asociada a dicho hábitat.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.

b) Labores de protección y acondicionamiento del humedal para la mejora ambiental.

c) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos, fundamentalmente en la zona de oscilación entre los niveles mínimos y máximos ordinarios.

d) Restauración hidrológica y lucha contra los efectos de la erosión en áreas agrícolas colindantes.

f) Preservación y restauración del paisaje.

g) Las actividades de educación ambiental.

3. Usos y actividades incompatibles:

a) Explotaciones mineras y extracciones de áridos; así como los movimientos de tierras, excepto los asociados a programas de recuperación y conservación.

b) Acumular en el espacio o zona de influencia de escorrentías, residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que fuera su naturaleza y el lugar en que se

depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

c) Actuaciones, obras e infraestructuras, ya sean de carácter temporal o permanente, que puedan dificultar o alterar el flujo de los aportes de aguas superficiales a la zona.

d) Instalación de infraestructuras para el drenaje artificial, así como la canalización de los caudales que vierten al espacio húmedo.

e) Usos y actividades que puedan generar una disminución de la cantidad y calidad de las aguas, o una pérdida de sus valores ecológicos, en particular.

Asimismo se prohíben los aportes no naturales a las aguas, a excepción de los que se realicen en el marco de un proyecto global de conservación o mantenimiento de los valores naturales.

f) El baño y el lavado de cualquier tipo de objetos.

g) Actuaciones que supongan el deterioro o la eliminación de la vegetación natural, así como la introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de flora.

h) Actuaciones que supongan la alteración de las condiciones de los hábitats de la fauna silvestre, excepto las necesarias para la recuperación de las especies en peligro de extinción y contempladas en sus respectivos planes de recuperación.

i) La introducción, adaptación y multiplicación de especies de fauna alóctona; o la reintroducción y repoblación indiscriminada de especies de fauna autóctona, en la medida que pueda alterar los equilibrios ecológicos

j) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6.5.5. Suelo no urbanizable de especial protección "Salinas del Birrete (SB)".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación o.1., caracterizados como zona de interés geológico y como humedal por acumulación habitual de aguas de escorrentías colindantes, y con vegetación asociada a dicho hábitat.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.

b) Labores de protección y acondicionamiento del humedal para la mejora ambiental.

c) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos, fundamentalmente en la zona de oscilación entre los niveles mínimos y máximos ordinarios.

d) Restauración hidrológica y lucha contra los efectos de la erosión en áreas agrícolas colindantes.

f) Preservación y restauración del paisaje.

g) Las actividades de educación ambiental.

3. Usos y actividades incompatibles:

a) Explotaciones mineras y extracciones de áridos; así como los movimientos de tierras, excepto los asociados a programas de recuperación y conservación.

b) Acumular en el espacio o zona de influencia de escorrentías, residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que fuera su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

c) Actuaciones, obras e infraestructuras, ya sean de carácter temporal o permanente, que puedan dificultar o alterar el flujo de los aportes de aguas superficiales a la zona.

d) Instalación de infraestructuras para el drenaje artificial, así como la canalización de los caudales que vierten al espacio húmedo.

e) Usos y actividades que puedan generar una disminución de la cantidad y calidad de las aguas, o una pérdida de sus valores ecológicos, en particular. Asimismo se prohíben

los aportes no naturales a las aguas, a excepción de los que se realicen en el marco de un proyecto global de conservación o mantenimiento de los valores naturales.

- f) El baño y el lavado de cualquier tipo de objetos.
- g) Actuaciones que supongan el deterioro o la eliminación de la vegetación natural, así como la introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de flora.
- h) Actuaciones que supongan la alteración de las condiciones de los hábitats de la fauna silvestre, excepto las necesarias para la recuperación de las especies en peligro de extinción y contempladas en sus respectivos planes de recuperación.
- i) La introducción, adaptación y multiplicación de especies de fauna alóctona; o la reintroducción y repoblación indiscriminada de especies de fauna autóctona, en la medida que pueda alterar los equilibrios ecológicos
- j) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 6

Acciones de Carácter Estructural en el Medio Rural en el Término Municipal

Artículo 6.6.1. Acciones Territoriales (AT).

1. El objeto de este instrumento de ordenación es la determinación de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo estructural previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos o disfuncionalidades existentes.

2. La previsión expresa en el PGOU de estas AT, tiene la finalidad de coadyuvar a la planificación urbanística del modelo territorial propuesto, sin perjuicio de que cada una de dichas AT, en desarrollo del mismo, deba de someterse a los trámites que procedan, en aplicación de la LOUA (aprobación previa de Plan Especial, Proyecto de Actuación o sometimiento a simple licencia) y legislación sectorial afectada. No obstante, la previsión por el PGOU de estas AT, facilitará en el Plan Especial o Proyecto de Actuación, la justificación de su utilidad pública o interés social, que se fundamentará en la simple coherencia con el desarrollo de una previsión expresa del planeamiento general municipal.

3. En el caso de que la actuación implique la necesidad de la continuidad física o funcional con municipios colindantes, su desarrollo deberá contar con la conformidad del municipio colindante afectado, al que se le solicitará Informe a efectos de coordinar la coherencia funcional con el desarrollo de la actuación entre ambos municipios.

4. Como complemento de las Acciones Territoriales de carácter estructural, en el Título 14 de estas NNUU, se desarrollan AT integradas en la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

Artículo 6.6.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal.

1. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

a) AT-RV: Actuaciones en la red viaria local de carreteras, coordinadas con municipios colindantes (Marchena, Morón Osuna):

- AT-RV-1: Propuesta de variante de paso de carretera SE-7204.
- AT-RV-2: Remodelación de enlace de la SE-7201 con la A-92, para facilitar el acceso al Área de suelo urbanizable no sectorizado Ans-4.
- AT-RV-3: Mejora de articulación Este-Oeste del término municipal (SE-456, SE-465 y SE-452), y de la conexión comarcal con Morón de la frontera, Puerto de la Encina y Osuna.

b) AT-VP: Actuaciones en la red de vías pecuarias: Prioridades municipales de deslinde y recuperación del dominio público:

- AT-VP-1: Tramos de la Vereda de Martín Gómez.
- AT-VP-2: Tramo de Vereda del Castillo.
- AT-VP-3: Tramo de Vereda Boyera.

c) AT-CN-1: Coordinación con Marchena de la ordenación del área de conurbación de ambos municipios entre la A-92 y el núcleo de La Puebla de Cazalla.

d) AT-EN-1: Coordinación con el Plan Energético de Andalucía (PLEAN), Área de Fomento de la energía eólica.

PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO 7

PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1

Publicidad del Planeamiento

Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento.

1. El PGOU y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean estos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por las personas que lo deseen.

2. 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 misma.

Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

CAPÍTULO 2

Información del Planeamiento y Demás Instrumentos Urbanísticos

Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento.

1. La Administración municipal facilitará en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- c) Información urbanística.
- b) Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.2.2. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma o a través de quien le represente, y gratuitamente, la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en las dependencias municipales con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias a su costa de los documentos del planeamiento vigentes.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación completa de los Planes, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 7.2.3. Información urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso y del pago de la tasa establecida.

2. Toda persona podrá solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a los datos suministrados por el solicitante y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

4. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área de reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas.

1. El Ayuntamiento, a solicitud de interesados, expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Circunstancias de hecho: Ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos catastrales y registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.

b) Circunstancias de planeamiento: Planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el PGOU y planeamiento de desarrollo, en su caso.

c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: Delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada Ley 30/1992, y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique y del justificante de pago de la tasa correspondiente.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de cédulas urbanísticas en el plazo de dos meses contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este PGOU.

8. La información contenida en la cédula urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.

CAPÍTULO 3

Intervención Municipal para el Control de la Edificación y el Uso del Suelo

Sección 1. Licencias Urbanísticas

Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM).

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA, así como los actos relacionados en el artículo 8 de Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU) y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
- d) Los árboles y arboledas singulares protegidos por el PGOU.

3. Respecto a la licencia de las actuaciones promovidas por otras Administraciones públicas diferentes de la municipal, se aplicarán las reglas del artículo 10 del RDU.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar mediante Ordenanza especial, la enumeración de actos sujetos a licencia en el municipio y los requisitos de solicitud, y documentación

requerida para cada uno de ellos. Mientras dicho desarrollo no se produzca, se aplicará lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas.

Los tipos de licencias urbanísticas y los actos sometidos a las mismas serán, respectivamente, los establecidos en los artículos 7 y 8 del RDU, con las excepciones que contemple la normativa sectorial vigente, y las determinaciones de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias.

1. En cuanto a procedimiento serán aplicables las reglas de los artículos 12 a 21 del RDU.
2. En cuanto a vigencia y caducidad será aplicable lo dispuesto en el artículo 22 del RDU.

Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM).

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 18 del RDU, se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

- a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
- b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
- c) No afecten al aspecto exterior de las edificaciones, a su seguridad o a su estructura.
- d) No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado.

Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas (OM).

1. Tan sólo precisarán comunicación al Ayuntamiento, sin necesidad por tanto de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:

- a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
- b) Limpieza de solares.
- c) Sondeos de terrenos.
- d) Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.
- e) Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:
 - e.1. Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
 - e.2. Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
 - e.3. Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
 - e.4) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

- a) Datos de identificación y domicilio del interesado.
- b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

5. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a del párrafo siguiente.

6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de este PGOU, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en los apartados 1.e), de este artículo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por la Secretaría General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.

c) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM).

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente a lo siguiente:

a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano, arbolado, jardinería y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe establecerá y actualizará mediante ordenanzas fiscales.

Artículo 7.3.7. Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en estas NNUU se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en los Planos de Ordenación del núcleo urbano del PGOU o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará, cuando sea necesario, mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado y del pago de la tasa establecida al efecto:

a) Plano de situación a escala no menor a 1:2.000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Plano a escala 1:500, del levantamiento topográfico realizado por técnico competente.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

Sección 2. Documentación para las Solicitudes Licencias (OM)

Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación.

La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto redactado por técnico competente con el siguiente contenido:

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

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

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

Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización.

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.

b) Proyecto Técnico, debidamente visado por colegio profesional y suscrito por técnico competente conforme a la legislación vigente, integrado por:

b.1. Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b.2. Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.

b.3. Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

b.4. Plano de perfiles de los terrenos.

b.5. Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

b.6. Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.

b.7. Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

c) En su caso, alineación oficial.

2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 50% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación.

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, en número y tipo de formato a establecer por el Ayuntamiento, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Alineación oficial.

d) Cartas de abono de tasas y fianzas correspondientes reguladas por Ordenanzas específicas.

d) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente con documentación a acorde con los requisitos para proyectos definidos en la Parte I del Código Técnico de la Edificación o normas que la modifiquen y/o sustituyan.

2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:

a) Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.

b) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en el Casco Antiguo.

c) Si fuera necesario, certificación registral de adosamiento, de mancomunidad de patios y de garaje aparcamiento.

d) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.

e) Para obras que afecten a edificios o espacios protegidos y entorno de BIC, se deberá aportar la documentación complementaria justificativa prevista en las presentes NNUU.

Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Alineación oficial.

d) Cartas de abono de tasas y fianzas correspondientes reguladas por Ordenanzas específicas.

d) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente con documentación a acorde con los requisitos para proyectos definidos en la Parte I del Código Técnico de la Edificación o normas que la modifiquen y/o sustituyan.

Los planos del proyecto (planos acotados de planta, secciones y alzados) a escala 1:100, reflejarán:

- En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, indicado el uso.
- En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, indicando el uso, señalando la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.

Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios.

1. Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente con documentación a acorde con los requisitos para proyectos definidos en la Parte I del Código Técnico de la Edificación o normas que la modifiquen y/o sustituyan.

Los planos del proyecto (planos acotados de planta, secciones y alzados) a escala 1:100, detallarán por separado el estado actual y el estado proyectado y se rotularán los usos.

2. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de edificios o espacios protegidos o se encuentre incluido en entrono de BIC, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble, requeridos por las normas de protección del patrimonio de las presentes NNUU.

Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores.

Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c) Relación descriptiva de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
- d) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada

Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

- a) Descripción de las obras a realizar.
- b) Valoración total de las mismas.
- c) Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra.

La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.

c) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 400.000 euros, o la cifra actualizada que conste en Ordenanzas fiscales de publicación anual.

d) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por

técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el Colegio Oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.

e) Certificación de la empresa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Artículo 7.3.16. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos.

Las obras en edificios o espacios incluidos en el Catálogo, así como en el entorno de BIC, se ajustarán complementariamente a lo dispuesto en el Título 5 y Título 12 de estas NNUU.

Sección 3. Licencias de Actividades

Artículo 7.3.17. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones.

1. Están sujetas a licencia de instalación y utilización las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.

2. La licencia de instalación de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

3. La "licencia de utilización" tiene por objeto comprobar que el uso previsto en el edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

4. Aquellas actividades sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, según el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con carácter previo a la licencia municipal, deberá ser valorada o evaluada por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma o del Estado.

5. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

6. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración la obtención de la licencia de instalación de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.

7. Las solicitudes de licencias de instalación y de utilización se tramitarán por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas: Las especificadas en el artículo 7.3.5 de estas NNUU.

b) Mediante procedimiento abreviado: Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obra menor.

c) Mediante procedimiento normal:

- c.1. Implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas.
- c.2. Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas, con obras que precisen tramitarse por el procedimiento.

8. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanzas municipales sobre tramitación de actividades, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que desarrollen o sustituyan lo dispuesto en la presente sección. En la misma se integrarán las previsiones de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, a efectos de la simplificación y agilización de procedimientos de implantación de actividades. A tal efecto, será de aplicación la "Ordenanza municipal reguladora del procedimiento para la instalación de establecimientos destinados a actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009", aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 26 de octubre de 2010 (BOP 27-01-2011).

Artículo 7.3.18. Clasificación de las actividades e instalaciones.

1. Las actividades e instalaciones o los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

- a) Inocuas: Son las actividades no incluidos en el grupo de apartado b) siguiente y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b) Calificadas: Son las comprendidos en:

b.1. Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como Reglamentos de desarrollo de la anterior Ley 7/1994, no afectados por la disposición derogatoria única, o disposiciones transitorias de la Ley 7/2007.

b.2. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994, y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementario.

b.3. Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

b.4. Actividades incluidas en el Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades, a efectos de verificar que las emisiones de COVs se encuentran dentro de los límites permitidos.

b.5. Actividades relacionadas en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 2167/2003, de 18 de noviembre.

b.6. Cualquier actividad que, de acuerdo con la evolución tecnológica, quede acreditado que no se deba adscribir al grupo de "inocuas", de acuerdo con cualquier novedad legislativa sobrevenida tras la aprobación definitiva del PGOU, en el ámbito autonómico, estatal o comunitaria.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de protección ambiental, puedan provocar ruidos, vibraciones, emisión de humas y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicadas en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura. En los actos de comprobación municipal, en función de la actividad, la Administración local deberá requerir al titular de la solicitud, la aportación a su costa de las verificaciones por Entidad homologada por la Consejería de Medio Ambiente, de que las emisiones de ruidos, vibraciones y demás emisiones se encuentran dentro de los límites requeridos por la legislación vigente. Asimismo, se podrá requerir, en función de las instalaciones, la acreditación de que se realizan las operaciones periódicas de mantenimiento y control, para que durante la vigencia del funcionamiento de la actividad, se cumplan los citados límites.

5. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se podrá conceder conjuntamente con la licencia de instalación.

6. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de los condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de lo reglamentación técnica que resulte de aplicación.

Artículo 7.3.19. Documentación para los actos comunicados.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión –intervivos o mortis causa– de la propiedad o posesión del inmueble o local.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el artículo 7.3.5 exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:

a) Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.

b) Plano o croquis de situación.

c) Plano o croquis de plantas y secciones del local.

d) Fotocopia de la licencia en vigor.

Artículo 7.3.20. Documentación para actividades e instalaciones inocuas.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.

c) Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2.000.

d) Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.

e) Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.

f) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.

g) Cuando sea de aplicación, Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, y en particular del 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.

h) Valoración de las instalaciones.

- i) Certificación de condiciones de seguridad estructural y contra incendios, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados
- j) Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

Artículo 7.3.21. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales.

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c) Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados fechada y suscrita por el interesado.

d) Proyecto suscrito por técnico competente, en número y formato a determinar por el Ayuntamiento, visado por Colegio Oficial, acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:

d.1. Memoria:

- Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
- Descripción detallada del local o edificio.
- Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
- Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidos por la normativa municipal.
- Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos, que por la naturaleza de la actuación, se requiera.
- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.
- Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009 en materia de accesibilidad, cuando sea de aplicación.

d.2. Planos:

- Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de la licencia.
- Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, todas las instalaciones contempladas en el proyecto y medidas correctoras propuestas.
- Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas.
- Recorridos de evacuación, compartimentos, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios (tanto instalaciones como protección pasiva de la edificación).
- Plano de condiciones acústicas del local con indicación de los focos emisores, niveles de aislamiento, emisiones al exterior y usos colindantes.
- En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.

d.3. Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria, y medidas correctoras valoradas a precios de mercado.

2. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se ajustarán al procedimiento de los artículos 41 a 45 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Las solicitudes de licencias de instalación sujetas al resto de instrumentos de prevención y control ambiental, en los que no corresponde al Ayuntamiento la resolución del procedimiento, se ajustarán a lo previsto en la citada Ley 7/2007, y demás legislación aplicable en razón de la actividad.

Sección 4. Otras Actuaciones de Intervención Municipal

Artículo 7.3.22. Licencia de ocupación.

1. La licencia de ocupación o de primera ocupación, en su caso, tiene por objeto comprobar que el uso de vivienda previsto para un edificio o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino.

2. Al otorgarse la licencia de primera ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garanticen, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Artículo 7.3.23. Documentación para las licencias de primera ocupación.

Una vez finalizada la obra, se solicitará licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración Municipal los siguientes documentos:

a) Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada.

b) En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

Artículo 7.3.24. Requisitos durante la ejecución.

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación, rehabilitación general y ampliación, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten, la identificación u objeto del proyecto, el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 7.3.25. Suministros de agua y energía eléctrica.

No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal.

Artículo 7.3.26. Inicio y terminación de obras de obras.

1. Salvo que en la concesión de licencia se indique otros plazos, se ajustarán a los siguientes:

a) Las obras se iniciarán en el plazo máximo de un año desde su concesión.

b) Las obras se terminarán en el plazo máximo de 4 años desde la concesión de licencia. El Ayuntamiento podrá acordar la prórroga por un año adicional.

2. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado.

3. Para el inicio de las obras de nueva edificación, cuando la Administración municipal lo estime oportuno y así lo indique en la licencia, deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

4. El replanteo de las obras, en caso de que no se haya establecido por el Ayuntamiento, podrá ser solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

5. Para cualquier modificación que se quiera realizar tras la concesión de licencia, que supongan alteración del proyecto o de los términos de la concesión, deberá someterse a modificación de la misma, o a acto comunicado, en función del alcance de la innovación, de acuerdo con lo previsto en las presentes NNUU.

Sección 5. Procedimiento Administrativo de Declaración en Situación de Asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable (OM)

Artículo 7.3.27. Ámbito de aplicación.

1. La presente sección, regula el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del RDUU, y para los supuestos del artículo 1.1.9 de las presentes NNUU.

Artículo 7.3.28. Solicitud.

Los propietarios de los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, instalaciones y edificaciones “en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación”, a fin que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.3.29. Inicio del procedimiento.

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones, podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la siguiente documentación:

a) Copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala de detalle mínima 1:5.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir.

c) Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Ayuntamiento o de la Oficina Virtual del Catastro.

d) Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.

e) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

f) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.

g) Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, edificaciones e instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, mediante su referencia catastral y número de finca registral.

Artículo 7.3.30. Tramitación del procedimiento.

1. Formulada la solicitud a la que se hace referencia en el artículo anterior, por parte de los servicios técnicos municipales se procederá a la inspección de los actos de uso del suelo, en particular las obras, edificaciones o instalaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente Informe técnico, en el que además, caso de considerarse necesario, se establecerán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

2. El procedimiento deberá contener informe jurídico, emitido por los servicios municipales, sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y del presente PGOU.

Artículo 7.3.31. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el artículo 40.2 del RDU.

Artículo 7.3.32. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7.3.33. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, esta se entenderá otorgada por silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 7.3.34. Contenido de la resolución.

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado “en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación”, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

Artículo 7.3.35. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilada al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de propia la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 7.3.36. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 7.3.37. Obras excepcionales.

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de las mismas en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

Artículo 7.3.38. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

1. Sobre los actos de uso del suelo, en particular de aquellas las obras, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en régimen asimilado al de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que las mismas sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud. Tales licencias describirán la situación de asimilación a fuera de ordenación y precisarán el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

2. Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable a cada una de ellas.

3. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiere sido íntegramente satisfecha.

Artículo 7.3.39. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Sección estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la LOUA, artículo 7.4.3 de las presentes NNUU, y a las Ordenanzas que sobre dicha materia que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 7.3.40. Prestación por equivalencia.

1. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado. En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la LOUA.

CAPÍTULO 4

Conservación de Obras y Construcciones

Sección 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El 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.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

a) En urbanizaciones:

a.1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

a.2. 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 municipal.

Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM).

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos.

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

2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles de interés municipal protegidos por el Catálogo del presente PGOU, se regulará por lo dispuesto en el Título 5 y Título 12 de estas NNUU.

Sección 2. Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones

Artículo 7.4.5. Objeto.

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario.

Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a coste del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

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

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 7.4.6. Contenido.

1. Las órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas NNUU, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las órdenes de ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las órdenes de ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse, proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el Colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico, o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando

no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 7.4.7. Procedimiento.

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el acta de inspección.

Sección 3. Estado de Ruina de la Edificación

Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de todas las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

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, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

b.1. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.

b.2. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, si estuviese constituido, habilitándose en todo caso al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 7.4.9. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Sección 4. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 7.4.10. 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 mediante una valla de al menos 2 metros de altura.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos 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 depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares.

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

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) De aparcamiento de vehículos.

2. 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.

3. 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.

TÍTULO 8**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL****CAPÍTULO 1****Disposiciones Generales****Artículo 8.1.1. Órganos actuantes.**

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NNUU.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local, compañías y consorcios de servicios, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que este PGOU persigue.

3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas que sean de su competencia, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para materializar su ejecución en el horizonte temporal del PGOU.

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y Fichas de la Parte C de estas NNUU.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación, facultará al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de planeamiento y de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución material.
- d) Proyectos de actuación en suelo no urbanizable.
- d) Instrumentos de concertación.

CAPÍTULO 2**Instrumentos de Planeamiento y de Ordenación****Artículo 8.2.1. Definición y clases.**

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:

- a) Planes de Sectorización.
- b) Planes Parciales de Ordenación.

- c) Planes Especiales.
- d) Estudios de Detalle
- 3. Otros instrumentos complementarios de ordenación:
- e) Catálogos de Bienes Protegidos.
- f) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, y ordenanzas especiales.

Artículo 8.2.2. Condiciones Generales para los Instrumentos de Ordenación.

1. En los procedimientos de tramitación de planes y programas de ordenación, donde se tenga regulado el control ambiental mediante evaluación ambiental será de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

2. El planeamiento de desarrollo establecerá la distribución interna de los sectores con uso global de actividades económicas en el seno del sector o área, realizándose un alejamiento de los usos industriales más molestos o con mayor capacidad contaminante, situándolos en las posiciones más alejadas de las zonas residenciales, recreativas o de equipamientos existentes o previstas. De igual forma, dentro de estos sectores será preferente la disposición de usos de servicios terciarios en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales. Así, los usos industriales se entenderán autorizables en el ámbito del sector conforme a la gradación territorial que se proponga en el planeamiento de desarrollo.

3. Aquellos planeamientos de desarrollo, que impliquen con carácter general la colindancia entre el uso industrial y residencial, tendrán una ordenación compatible siempre que el uso industrial cumpla las siguientes condiciones simultáneamente:

a) Los usos industriales no estarán incluidos, según el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (y el Decreto 356/2010 por el que se modifica), bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada, ni Autorización Ambiental Unificada.

b) Los usos industriales no estarán recogidos en las categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Como criterio general y siempre que sea viable, para las nuevas ordenaciones donde se planteen colindancias entre usos residenciales e industriales compatibles, se incluirá un tratamiento de borde entre el uso residencial e industrial, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento. A estos efectos, se entiende conveniente que los planes de desarrollo afectados vuelquen, de manera preferente y siempre que sea posible, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

5. En los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico deberá solicitarse informe a la Consejería de Medio Ambiente en lo referente a la propuesta de regulación de la Calidad del Aire de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio (GICA) y Reglamentos y normativas que lo complementen y/o sustituyan.

6. De todos los instrumentos de planeamiento que se tramiten por iniciativa particular, junto a los documentos en papel, se aportará soporte digital en el formato que indique la Administración municipal.

Artículo 8.2.3. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo por ello la consideración de innovación del PGOU.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado, incorporando todas las

determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además la determinación de área o áreas de reparto, con señalamiento del aprovechamiento medio, y los diferentes niveles de intensidad y densidad en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

4. Cada Plan de Sectorización comprenderá como mínimo un área de suelo urbanizable no sectorizado "Ans-nº", de las delimitadas desde el PGOU.

Artículo 8.2.4. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el PGOU, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este PGOU en las Fichas de la Parte C de estas NNUU, o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación que procedan.

2. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los Planos de Ordenación, tiene carácter orientativo, salvo los referentes a trazados viarios estructurantes, o a posición de determinados sistemas locales, que son vinculantes, en los términos establecidos en estas NNUU y Fichas correspondientes.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas NNUU, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los Sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones de determinaciones, en su caso, detalladas en estas NNUU.

Artículo 8.2.5. Planes Especiales.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, estén o no previstos por aquel, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

Artículo 8.2.6. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 8.2.7. Catálogos de Bienes Protegidos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por darse en el municipio de La Puebla de Cazalla las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, el presente PGOU incorpora el Documento III Catálogo de Bienes Protegidos, sin perjuicio de que de forma independiente pudiera modificarse, ampliarse o complementarse.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una

especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

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

Artículo 8.2.8. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de, entre otras, condiciones de edificación, urbanización, documentación, tienen por objeto complementar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística y la legislación de régimen local. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril, y Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

4. Las presentes NNUU incorporan en su contenido, indicación expresa de los capítulos o artículos que desde el presente PGOU se estima que son susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada, mediante Ordenanzas Municipales Especiales.

5. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento y, si las incorporan, deberán tramitarse por el procedimiento urbanístico procedente, según afecten a la ordenación pormenorizada o estructural.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de Gestión

Artículo 8.3.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

2. Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión sistemática.
- b) De gestión asistemática.

Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

2. En ejecución del presente PGOU y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales, contendrán necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: Compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando este no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.3.6. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y este asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del

sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta.

Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por esta en el plazo de seis meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes NNUU, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en áreas de reparto, ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos sistemáticos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

- a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
- b) La normalización de fincas.

Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

- a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.
- b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, cuando no se opte por la ocupación directa.

Artículo 8.3.11. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y del sector o la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

Artículo 8.3.14. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes.

Las obras a ejecutar por el Ayuntamiento en desarrollo de actuaciones sistemáticas previstas en el presente PGOU podrán financiarse mediante permuta de bienes inmuebles patrimoniales del municipio, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CAPÍTULO 4**Instrumentos de Ejecución****Sección 1. Clases de Proyectos y Condiciones Generales****Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos.**

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

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos.

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

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

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

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

00167698

Sección 2. Proyectos de Urbanización

Artículo 8.4.3. 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 PGOU, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. Son proyectos de urbanización generales los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias de urbanización, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización de este PGOU, a las Ordenanzas de Urbanización que en su sustitución o desarrollo pudiera aprobar el Ayuntamiento, así como a Pliegos de Prescripciones Técnicas que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la adecuada ejecución de las obras, en orden a criterios de normalización y de mantenimiento, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicio, en su caso.
- i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres y deportivos al aire libre.
- j) Alumbrado público.
- k) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
- l) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- m) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

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

5. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del 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.

6. De los proyectos de urbanización que se formulen por iniciativa privada, junto a los documentos en papel se aportará el soporte digital en el formato que indique la Administración Municipal.

Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM).

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa –tanto de origen natural como agrícola u ornamental– o movimientos de tierra.

3. Hasta tanto se apruebe dicha ordenanza, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido en la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución (105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística).

4. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías.

1. La ejecución de la urbanización se realizará según el Proyecto aprobado. A efectos de evitar problemas posteriores de recepción, Ayuntamiento, promotor y compañías de servicios, podrán acordar sistemas de coordinación y control periódico de que las obras se están ejecutando con todas las especificaciones técnicas.

2. Previamente al inicio de las obras, por el promotor de la misma deberá aportarse una garantía equivalente al 30 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo y obras de enlace con los servicios existentes.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar se determinará por el Ayuntamiento en el acto de aprobación del Proyecto de urbanización, entre las siguientes:

a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca podrá posponerse a instancia de los promotores a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros de caución.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la unidad de ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificada por lo Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor

deberá constituir, coma garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visada de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de los instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en terrenos incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de ejecución, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

c) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

d) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

e) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

f) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

g) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

h) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio. Se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales. En tanto se formulan, serán aplicables las condiciones de este artículo.

2. La recepción de la urbanización se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado así como con las Prescripciones Técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la Entidad Urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras

al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Sección 3. Proyectos de Parcelación

Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación, y que se cumplen los parámetros dimensionales del planeamiento aplicable. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
 - b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan identificadas, superficiadas y acotadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento.
 - d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal (ETRS89) y referidos a la red de señales topográficas municipal.
 - e) Propuesta de ficha de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante, en aplicación literal del planeamiento.

Sección 4. Proyectos de Edificación y Otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas NNUU, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el PGOU.
4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A estos efectos y previo al

inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación detallada se realiza en el Capítulo 1 del Título 9 de estas NNUU:

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

Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

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

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

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

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

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

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

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas NNUU y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

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

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

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

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

Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas NNUU y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO 5

Otros Instrumentos de Desarrollo del PGOU

Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación previa a la licencia, de un Proyecto de Actuación según los artículos 41 a 43 de la LOUA.

Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan estos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser estas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

5. Publicidad: El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán estos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

TÍTULO 9

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 9.1.1. Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a las que debe sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación.

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Artículo 9.1.3. Obras en los edificios.

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de comisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables

para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, de acuerdo con la vigente legislación de patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y mantenimiento.

B) Obras de reforma:

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general.

También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como en la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

4. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Casco Antiguo, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 9.1.4. Obras de demolición.

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación.

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, hasta alcanzar la altura permitida.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de reimplantación tipológica: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- Número, disposición y superficie de los espacios libres.

- Organización de accesos desde la calle.
- Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
- Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.
- e) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 9.1.6. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:

- a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.
- b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.
- c) Condiciones de estética.

CAPÍTULO 2

Condiciones de la Parcela, Posición, Volumen y Forma de los Edificios

Sección 1. Condiciones de Parcela y Solar

Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por "parcela" la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

Artículo 9.2.2. Linderos.

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera "lindero frontal" el que limita con vía o espacio libre y "frente de parcela" aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero" al opuesto al frontal.

Artículo 9.2.3. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma. Para cada norma zonal vienen asignadas unas superficies mínimas de parcela, que deberán ser respetadas.

Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar.

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar, según se establece en el artículo 2.1.9 de las presentes NNUU.

Sección 2. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 9.2.5. Definición.

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la misma y vienen determinadas en la

normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación.

1. Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:

- a) Linderos.
- b) Alineación exterior: Es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
- c) Alineación interior: Es la línea, cuando se señala en el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.
- d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
- e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
- f) Cerramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.
- h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.
- i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

2. Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:

- a) Alineada: Cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.
- c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Artículo 9.2.7. Separación a linderos

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a este. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 9.2.8. Retranqueo.

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 9.2.9. Separación entre edificios.

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada. Artículo 9.2.10. Fondo Edificable

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior. Artículo 9.2.11. Área de movimiento

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

Sección 3. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 9.2.12. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada.

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, estos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela).

Sección 4. Condiciones de Edificabilidad

Artículo 9.2.15. Definición y aplicación.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa particular de zona y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo.

1. Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para cómputo de lo superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

a) Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

b) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada o depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

c) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante. No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendedores, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al 50% de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por dos lados, computarán al 25%, y si únicamente están cerrados por un solo lado no computarán. La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará. En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad. De igual modo no computarán, los porches localizados en planta baja cerrados por un solo lado adosados a la línea de edificación.

En todo caso, los espacios cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al 100%. Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

2. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a) Garaje-Aparcamiento.
- b) Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante.
- c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d) Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

Artículo 9.2.17. Superficie útil.

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los paramentos verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad.

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

2. Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).

En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 5. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 9.2.19. Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo

se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 9.2.20. Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de nivelación de planta baja, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 9.2.21. Altura máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle.

Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Por encima de la altura máxima reguladora máxima sólo se permitirá, y no computará superficie edificable:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% (salvo que en condiciones particulares de zona se establezca otra inferior), y una altura máxima de 3 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar u otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta, que no podrán ocupar más del 30% del ancho de la fachada.

La planta bajo cubierta se podrá destinar a dependencias habitables, siempre que forme parte de una vivienda u otro uso situado en la planta inferior, y tenga como mínimo el 50% de su superficie con una altura libre igual o mayor que 170 cm. En caso contrario sólo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 120 centímetros. Los petos de separación entre azoteas medianeros serán opacos y de un máximo de 180 centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

c) Las cámaras de aire y elementos de formación de pendiente de cubierta y jardineras en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de 130 centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

d) Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como los lavaderos y porches. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 20% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m².

- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 4 metros de la alineación pública.

- Altura máxima: 4 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o

de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Técnicas aprobadas por organismo competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a 4 metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

g) Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2,20 metros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado d de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el 30% de la superficie de cubierta.

2. En todo caso, en las condiciones particulares de zona prevalecerán las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer para la protección del paisaje urbano.

Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 150 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, a diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se dividirá lo fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 150 centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 metros en cada frente a vial.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de 10 metros, y mínima de 5 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en los supuestos asimilables anteriores.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 125 centímetros con relación a la cota natural del terreno.

b) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso.

1. La altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

2. La altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo si lo hubiera.

Artículo 9.2.25. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano o semisótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta.

2. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara superior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 1,20 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota de nivelación, como referencia para medir la altura total del edificio, será la que corresponda al 75% de su superficie.

3. La planta sótano o semisótano es una planta cuyo plano de suelo se sitúa como mínimo a 1,30 metros de la cota de planta baja y como máximo a 3 metros de profundidad respecto a la rasante y cuyo techo no supera en ningún punto 1 metro sobre la rasante de calle. Los accesos rodados a planta sótano deberán disponer de una superficie horizontal previa a la rampa de al menos 2 metros. La rampa deberá además ajustarse a las disposiciones que establezca la normativa correspondiente.

4. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

5. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso.

6. Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio

en esta planta no podrá superar, además, 1 metro de altura sobre la cota superior del forjado.

7. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

CAPÍTULO 3

Condiciones de Calidad e Higiene, Servicios y Seguridad

Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

Artículo 9.3.1. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general.

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 9.3.4. Local exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
- b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 9.3.5. Piezas habitables.

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

Artículo 9.3.8. Patios.

1. Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, cuyo fin es ventilar piezas habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en este artículo, resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

2.2. Patio abierto: El que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.

2.3. Patio inglés: Patio abierto por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2.4. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela o manzana para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Anchura de patios: Es la medida de separación entre los paramentos de fachada opuestos.

a) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

b) Salvo en los patios de manzana, la anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

4. Dimensión de los patios: Sin perjuicio otras regulaciones en las condiciones particulares de zona, se establece la siguiente:

a) En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio, será igual o superior a un tercio de la altura, con un mínimo de 250 centímetros.

b) En viviendas plurifamiliares se ajustarán al siguiente cuadro:

Uso del recinto	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	4,00
Patios luces piezas habitables	H / 3	3,00
Patio luces solo cocina	H / 4	3,00
Patios ventilación	H / 5	2,00

c) En consideración a las dificultades acreditadas que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta un 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en el apartado anterior siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del

segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

5. Cubrición de los patios: Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Sección 2. Dotaciones y Servicios de Los Edificios

Artículo 9.3.9. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en la presente sección podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

3. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

4. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica. Artículo 9.3.11. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 9.3.12. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas.

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación en el paisaje urbano.

2. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

Artículo 9.3.14. Telefonía.

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

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, así como en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 9.3.15. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, así como en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

3. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos y nunca desde fachada a vía pública.

Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones.

1. Se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, así como en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 9.3.17. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos. Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado o recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de

Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 10 metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicas será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previa informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a distancias inferiores a las especificadas en este artículo. Las salidas de aire se protegerán con rejillas que se dispondrán en todo caso enrasadas con la fachada y de acuerdo con un diseño integrado en la misma. No se admitirán aparatos en fachada, o salientes del plano de la misma.

4. Sólo se permitirá la instalación de salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

c) Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si esta existiese.

5. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

6. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes).

Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

7. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 225 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

8. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos. En galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores.

1. La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con uso residencial plurifamiliar de más de dos plantas, residencial plurifamiliar de dos plantas con más de seis viviendas y en dotaciones o edificios públicos, manteniendo el acceso al mismo conforme a las normas técnicas de accesibilidad. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en los supuestos en los que lo requiera el Decreto 293/2009, en materia de normas técnicas para la accesibilidad.

Sección 3. Dotación de Aparcamientos

Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas, salvo las exenciones de las normas particulares de zona para determinadas áreas del suelo urbano consolidado, o las mayores exigencias establecidas para usos determinados en la regulación del Título 10, será como mínimo la siguiente:

- a) Uso residencial: 1 plaza/100 m² construidos o fracción.
- b) Uso industrial: 1 plaza/100 m² construidos o fracción.
- c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m² construidos o fracción.
- d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m² construidos o fracción.

e) Gran superficie minorista: Dotación conforme al artículo 39.2 de la LCIA o disposiciones normativas que la complementen o sustituyan (5 plazas en superficie o 3 plazas subterráneas por cada 100 m² de superficie útil para exposición y venta al público).

f) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m² construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1 de este artículo, es siempre para el uso de Gran Superficie Minorista definido en el apartado e) del mismo.

Para el resto de usos, esta dotación mínima no será obligatoria en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas reglas, sea igual o inferior a seis.

b) Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m².

c) Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o de acceso restringido.

d) Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a 6 metros.

e) Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a 6 metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles en función de condicionantes de tráfico. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento, salvo para el uso de gran superficie minorista, podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generada por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

5. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir, con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 m².

6. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.

Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud-Ancho (m)
De dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por

veinticinco el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros y proporcional a la anchura de la calle.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

Artículo 9.3.27. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de 220 centímetros. Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DBSI.

2. En los garajes colectivos se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos. La condición para la separación de las grasas no será necesario en garajes individuales.

Sección 4. Condiciones de Seguridad de los Edificios

Artículo 9.3.29. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reforma.

Artículo 9.3.30. Accesos exteriores.

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 metros desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.

3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm de ancho y 210 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 metros de ancho hasta el arranque de

escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios.

1. En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.

2. Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI y, para el caso de industrias, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuvieren vigentes en la materia, de cualquier otro rango para cada actividad.

Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad.

1. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.

2. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes sean rejas, miradores o similares, podrán situarse a menor altura, siempre que su inicio desde el suelo con la máxima dimensión saliente se sitúe a menos de 50 centímetros desde la rasante de la calle.

CAPÍTULO 4

Condiciones de Estética

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

2. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas NNUU.

3. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua a flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja.

deberá justificarse que esta sigue armonizando con el resto de la fachada.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

7. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

8. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.

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

3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán instalarse en fachada, y las rejillas de ventilación se integrarán en un diseño unitario del conjunto de la fachada.

Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más del 10% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En casco antiguo se permiten los cuerpos salientes en planta baja existentes con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 50 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 9.4.6. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 cincuenta centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.

d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas las puedan establecer directamente estas NNUU.

Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 150 centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 9.4.9. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia para el paisaje urbano.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 9.4.10. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 15 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de 30 centímetros.

TÍTULO 10**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****CAPÍTULO 1****Determinaciones Generales****Sección 1. Objeto y Desarrollo****Artículo 10.1.1. Objeto.**

1. El presente Título, tiene por objeto complementar, con el carácter de ordenación pormenorizada, la regulación estructural en esta materia que se realiza en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.
2. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el PGOU o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

Asimismo, podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

Sección 2. Condiciones Comunes para todos los Usos

Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos.

1. En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:

- a) Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
- c) Trasteros, vestuarios, aseo y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 9.2.16 de estas NNUU.

2. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 9.2.16.

3. Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

4. En ningún caso serán habitables.

Artículo 10.1.3. 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 aplicables al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

3. Cuando las condiciones particulares de zona, u ordenanzas de los planeamientos de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados al mismo, en situaciones de plantas superiores a la baja, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

CAPÍTULO 2

Uso Residencial

Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global residencial definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados de “vivienda” y “alojamientos colectivos”, según la definición y características siguientes:

A) Vivienda: El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual

o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico. Se distinguen dos categorías de vivienda:

a) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Vivienda unifamiliar: Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de "vivienda bifamiliar", cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos, con las siguientes condiciones generales de implantación:

- Solamente se admite esta variante en solares o viviendas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del Plan en las zonas en que expresamente se permiten de las condiciones particulares del Título 13: Casco Antiguo y Ensanche.

- La superficie de la parcela deberá alcanzar como mínimo 1,5 veces la parcela mínima establecida en las condiciones particulares del zona del Título 13.

- Se deberá acreditar la suficiencia de infraestructuras o realizar las extensiones necesarias.

- La utilización de esta opción de aprovechamiento excepcional en reforma total o en nueva edificación implicará la compensación económica al Ayuntamiento del 5% del aprovechamiento de la parcela.

- En ningún caso será una opción aplicable a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

- En todo caso, en inmuebles catalogados, prevalecerán los criterios de protección de los valores patrimoniales en el supuesto de que la transformación del inmueble afectase a los valores que justifican la catalogación.

c) Agrupación de viviendas unifamiliares: Constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. Las viviendas tendrán fachada a espacio público, o espacio comunitario de las siguientes características: Superficie mínima: 150 m²; permitir la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 10 m.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de los subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- En todo caso la superficie de cada una de los subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

B) Alojamientos colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 20 personas y/o de 750 m² construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a lo normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendaderos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá 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 ellas.

Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Al menos dos piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un hueco en la pieza de mayor superficie.

Artículo 10.2.5. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

Artículo 10.2.6. 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 o las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará conforme a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas.

Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

CAPÍTULO 3**Uso Terciario****Sección 1. Definiciones Generales****Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso global terciario definido en el artículo 4.2.3 se desagrega en los cinco usos pormenorizados siguientes: comercial-gran superficie minorista, otras superficies comerciales, recreativo-espectáculos, oficinas, y estaciones de servicio (dedicadas a la venta de combustible). La definición y características se enumeran en apartados siguientes.

A) Comercial-Gran superficie minorista.

La categoría Comercial-Gran superficie minorista se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público definida en conformidad con el artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificio

B) Otras superficies comerciales.

La categoría de otras superficies comerciales, donde se encuadran aquellos usos distintos a los contemplados en el uso de gran superficie minorista, viene a corresponder con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público en conformidad con los términos de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía (LCIA), entendida actualizada con la redacción modificada por la Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican

diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el Mercado Interior.

Se diferencian las siguientes subcategorías:

a.1. Gran superficie comercial mayorista, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial en régimen de venta mayorista (con intermediación previa al consumidor final) y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.

a.2. Mediana superficie comercial, con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 500 m² e inferior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.

a.2. Pequeña superficie comercial, con una superficie útil para la exposición y venta al público inferior a 500 m².

C) Recreativo y espectáculos públicos: La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las incluidas en el Anexo I del Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

d.1. Salones de juego (epígrafe III.2.1.d del Nomenclátor).

d.2. Establecimientos recreativos (III.2.2, excepto f): Salones recreativos, ciber salas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.

d.3. Establecimientos de actividades deportivas (III.2.4.b): Gimnasios.

d.4. Establecimientos de hostelería sin actividad musical (III.2.8a) a e): Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosko.

d.5. Establecimientos de hostelería con música (III.2.8.f): Pubs y bares con música.

d.6. Establecimientos de esparcimiento (III.2.9): Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud.

A efectos de la regulación de estas NNUU, el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor del Decreto 78/2002, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

D) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

E) Estaciones de servicio de carburantes: Establecimiento comercial destinado al suministro de carburantes o energía para vehículos automóviles y actividades complementarias relacionadas de venta minorista.

2. Los usos pormenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso de este municipio.

Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores.

A todos los usos pormenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Sección 2. Comercial-Gran Superficie Minorista

Artículo 10.3.3. Alcance.

1. Establecimientos acordes con la definición realizada en el artículo 22 de la LCIA, en el que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.

2. El articulado se aplicará al régimen de venta minorista (directo al consumidor).

3. Los establecimientos que se vayan a implantar cumplirán específicamente los requerimientos expuestos en la LCIA y normativas sectoriales complementarias en materia de comercio que estén en vigor.

Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso gran superficie comercial minorista.

1. Dimensiones:

A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos. Se excluyen las superficies destinadas a bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial, así como oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) El número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 400 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo o espacio de aislamiento.

c) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

a) Para todos los casos se aplicarán las reservas de dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas en superficie o 3 plazas soterradas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Se habrá de disponer en el interior de la parcela zona de carga y descarga dimensionada en función de la ocupación y necesidades de la actividad para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

c) El acceso para los vehículos será exclusivo para el establecimiento.

5. Plan de Movilidad:

Cualquier establecimiento que se quiera implantar conforme a este uso de gran superficie comercial deberá elaborar e incorporar un Plan de Movilidad Urbana específico, que priorice la accesibilidad peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público, redactado conforme a las determinaciones del art. 31.5 de la LCIA, a presentar conjuntamente con el resto de la documentación oportuna en el momento de iniciar la tramitación administrativa.

Sección 3. Otras Superficies Comerciales

Artículo 10.3.5. Condiciones particulares del uso mediana superficie comercial y gran superficie comercial mayorista

1. Alcance.

a) Establecimientos en los que se ejerza la actividad comercial, independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, diferenciando en función de su superficie:

- Gran superficie comercial mayorista: aquella que tenga una superficie útil para la exposición y venta superior a 2.500 m² en régimen de venta mayorista.

- Mediana superficie comercial: aquella que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 500 m² e inferior a 2.500 m².

b) El articulado se aplicará para las grandes superficies definidas en el punto anterior que tengan exclusivamente un régimen de venta mayoristas (con intermediación previa al consumidor final)

Para las medianas superficies comerciales se aplicará indistintamente tanto al régimen de venta mayorista (con intermediación previa al consumidor final) o minorista (directo al consumidor).

c) Los establecimientos que se vayan a implantar cumplirán específicamente los requerimientos expuestos en la LCIA y normativas sectoriales complementarias en materia de comercio que estén en vigor y que les sea de aplicación.

2. Dimensiones y Accesos

A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

En el caso de inserción en edificios con usos compartidos, el establecimiento contará con acceso diferenciado del resto de usos allí radicados.

3. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) El número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 400 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo o espacio de aislamiento.

c) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

a) Para todos los casos se aplicarán las reservas de dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (cinco –5– plazas en superficie o tres –3– plazas soterradas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Se habrá de disponer en el interior de la parcela zona de carga y descarga dimensionada en función de la ocupación y necesidades de la actividad para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

c) El acceso para los vehículos será exclusivo para el establecimiento.

5. Plan de Movilidad:

Cualquier establecimiento que se quiera implantar conforme a este uso de gran superficie comercial deberá justificar la incidencia en el volumen de desplazamientos rodados en su área de influencia mediante Plan de Movilidad específico, redactado conforme a las determinaciones del art. 31.5 de la LCIA, a presentar conjuntamente con el resto de la documentación oportuna en el momento de iniciar la tramitación administrativa.

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso pequeño comercio.

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre

de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²: Un inodoro y un lavabo.
- Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.

b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².

c) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24 de estas NNUU, y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (cinco –5– plazas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, estos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m² dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Sección 4. Usos Recreativos y Espectáculos Públicos

Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso hostelería.

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes al conjunto del establecimiento donde se desarrolle la actividad.

2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) Los locales destinados a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo los siguientes servicios sanitarios, hasta 100 m².

Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

d) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

Artículo 10.3.8. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.

2. Con independencia de que en las presentes NNUU permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.

3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en función de la actividad.

4. Aseos: Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre cada actividad y, en caso de que estas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes de los espectáculos.

Sección 5. Uso de Oficinas

Artículo 10.3.9. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidos en el apartado 2 del artículo 10.3.3. anterior para el uso comercial.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²: Un inodoro y un lavabo.

- Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100: Se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.

- En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a lo superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo

9.3.24. de estas NNUU.

4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b) Lo superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 2 de este Título 10. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Sección 6. Estaciones de Servicio

Artículo 10.3.10. Estaciones de servicio dedicada a la venta de combustibles

1. Es aquel servicio vinculado a la actividad comercial donde se expende al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2. En el suelo urbano y urbanizable, las gasolineras deberán implantarse en parcelas específicas destinadas al uso característico terciario o industrial manteniendo en todo caso las distancias cautelares a otros usos que la legislación sectorial dicta. Estará prohibida su instalación sobre parcelas de uso característico residencial.

3. No son autorizables en suelo no urbanizable de especial protección por legislación sectorial, especial protección por planificación territorial o especial protección por planificación urbanística en cualquiera de sus categorías.

4. En el resto del suelo no urbanizable este tipo de instalaciones se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente. Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela (la del tipo de S.N.U. en que se sitúe), la altura máxima fijada en diez (10) metros y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen, así como las que se deriven de la legislación sectorial que sea de aplicación. Se establece para este caso una parcela mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados.