

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 18 de diciembre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo del Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de La Iruela (Jaén), y la Resolución de 2 de julio de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo del Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de La Iruela (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 18 de diciembre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de La Iruela (Jaén), y la Resolución de 2 de julio de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo del Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de La Iruela (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con los números 6541 y 6542.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 18 de diciembre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-015/13 LA IRUELA, Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de La Iruela (Jaén) (Anexo I).
- La Resolución de 2 de junio de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-015/13 LA IRUELA, Plan General de Ordenación Urbanística, en el término municipal de La Iruela (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución de 18 de Diciembre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-015/2013 LA IRUELA, Plan General de Ordenación Urbanística.

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de La Iruela, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de La Iruela, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha de 31 de enero de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela, debidamente diligenciado, una

vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 9 de marzo de 2012 por primera vez y el 18 de diciembre de 2012 por segunda vez, previos los informes preceptivos.

Tercero. Que con fecha de 17 de junio de 2013, la CPOTU acordó dejar sobre la mesa el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU de La Iruela por carecer de los informes preceptivos en materia de aguas, carreteras y Patrimonio Histórico. Advirtiendo que se contemplaba un incremento de población y superficie superior a los límites exigidos en la norma 45 del POTA, por lo que habría de adaptarse a la misma.

Cuarto. Que con fecha de 3 de julio de 2014, tienen entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, certificado del Secretario Interventor sobre nueva Aprobación Provisional del PGOU por el Pleno celebrado el 30 de mayo de 2014, y Documento Técnico, incorporándose posteriormente al expediente los informes sectoriales con los siguientes condicionantes:

- Informe de Valoración Ambiental de fecha de 10 de Julio de 2014, determinando que en el Sistema General SGT-DE-3 en Arroyo Frio, se requiere la necesidad de un estudio más detallado de su situación. Además, se hará constar en el articulado correspondiente de las normas urbanísticas que la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 hab./equiv. deberá someterse al trámite de Autorización Ambiental Unificada. Se considera que la valoración de la nueva EDAR realizada en el Estudio de Impacto Ambiental no tiene en cuenta la necesidad de conservar las formaciones forestales de las Áreas de Interés Ecológico-Forestal (grado de protección B), ni tiene en cuenta los accesos o los impactos generados por la actuación. Asimismo, deberá quedar claro que su ubicación dependerá del trámite de AAU, en el cual se deben contemplar alternativas.

- Informe sobre Aguas de fecha de 14 de julio de 2014, cuyo condicionado se transcribe a continuación:

- a) Sobre la Afección a Dominio Público Hidráulico: se observa respecto a la normativa aplicable en materia de aguas, que el documento de Memoria de Ordenación debe añadir en el apartado 1.4.3., la Ley 9/2010, de 30 de Julio, de Aguas de Andalucía. Deberá incorporarse al documento y tenerse en cuenta los planos de las masas de agua y perímetros de abastecimiento adjuntos al informe de Aguas. El dominio público hidráulico junto con su zona de servidumbre deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-Dominio Público Hidráulico. Por otro lado, debe reflejarse en los planos la delimitación de la zona de policía de cauces públicos, considerando que los ámbitos situados dentro de la misma deberán estar a lo dispuesto en la normativa de aguas. Asimismo, las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.
- b) Sobre prevención de riesgos por avenidas e inundaciones: el planeamiento debe incluir en su normativa las limitaciones de uso en los espacios libres que ocupen zonas inundables. Asimismo, respecto al Río Guadalquivir y Arroyo Frio en Arroyo Frio, el muro de protección dispuesto en el estudio hidrológico e hidráulico para la margen derecha del Arroyo Frio no coincide con el que se propone en los Planos de Ordenación. En este sentido, en el desarrollo temporal del plan, el Ayuntamiento se debe comprometer a realizar el estudio hidrológico e hidráulico que aporte las medidas oportunas para evitar las inundaciones en el núcleo de Arroyo Frio.
- c) Sobre disponibilidad de recursos hídricos: con objeto de conseguir una reducción del consumo, mitigar las afecciones del recurso y mejorar la garantías de abastecimiento a la población servida, el Municipio debe ajustar la dotación por habitante con arreglo a las normas de Planificación Hidrológica, así como adoptar medidas para reducir al máximo las pérdidas en el sistema de distribución. Así mismo, si con los recursos existentes no se garantiza la demanda de abastecimiento, se tendrá que solicitar a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir nueva concesión de aguas o ampliar la existente. De igual modo, no se aportan los títulos acreditativos concesionales de aprovechamientos autorizados por la administración hidráulica, o en su caso las solicitudes de título concesional.
- d) Sobre Infraestructuras del ciclo integral del agua: respecto al abastecimiento, deberá justificarse el caudal señalado así como contar con la correspondiente concesión. Los aumentos de caudal necesarios deberán estar avalados mediante la correspondiente concesión, o en su caso, copia de la solicitud, igualmente, previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá estar ejecutada la red de abastecimiento y su conexión al sistema general de abastecimiento del municipio. Y en cuanto al saneamiento y depuración, se deberá proceder a realizar la correspondiente solicitud.
- e) Sobre financiación de estudios e infraestructuras: se deben diferenciar entre costes de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, así como estructurarlos en los siguientes apartados: los gastos

de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deben quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). Finalmente, se deberá establecer la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

- Informe de Cultura de fecha de 10 de noviembre de 2014, en el que se dispone que no se ha corregido el artículo 4.3 tal y como se transcribe a continuación: «Se ha recogido en las NN.UU. (apartado 4.3) como cautela general para la obtención de licencia en Suelo No Urbanizable que se deberá contar con autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Sólo es necesario informe de la citada Consejería, según el artículo 32, cuando la actividad esté sometida a alguno de los instrumentos de prevención y control ambiental. En los planes urbanísticos, sólo será necesario en cuanto a los suelos urbanos, urbanizables y sistemas generales, contar con un análisis arqueológico cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos».

Quinto. Que esta propuesta tiene como objetivo genérico dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

Tercero. El municipio de La Iruela, con una superficie de 123,97 km² = 12.397 ha, está enclavado en el centro del tercio oriental de la Provincia de Jaén, en la Unidad Territorial de Cazorla, Segura y Las Villas, caracterizándose el municipio, desde el punto de vista físico, por las amplias extensiones de tierras dedicadas al monocultivo del olivar, que ocupan la mitad occidental y por las grandes formaciones serranas subéticas que constituyen parte del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, lo que dota a este territorio de un atractivo natural turístico. Figura inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como BIC, con la tipología de Conjunto Histórico. Comprende varios núcleos de población, siendo los principales: La Iruela, Burunchel y Arroyo Frío, y los secundarios: Barranco Perona, La Vega, El Chaparral y El Palomar.

Cuarto. La propuesta se justifica en función a la antigüedad y agotamiento de las Normas Subsidiarias vigentes desde hace más de veinte años, afirmándose que resultan insuficientes para asumir los crecimientos paulatinos de los núcleos urbanos y también para dar respuesta a problemas urbanos y territoriales de carácter general. Esto junto con expectativas de carácter turístico hace necesaria la formulación de este PGOU. Sobre esta base, para el Suelo Urbano se pretende: la resolución de discontinuidades en la trama urbana y operaciones de colmatación de vacíos interiores y de compleción de bordes junto a operaciones de mejora del hábitat urbano y reconducción de procesos incipientes de urbanización no planificada, en ámbitos localizados como es el caso de La Vega y Barranco Perona; solucionar la carencia de infraestructuras y equipamientos; y proponer normativas y de ordenación que redunden en la revitalización y conservación de los valores de este Bien de Interés Cultural que es.

Y respecto al Suelo Urbanizable, se prevé el crecimiento residencial en continuidad con los núcleos urbanos consolidados, reforzando la tendencia histórica de crecimiento de La Iruela, Burunchel y Arroyo Frío. Con un crecimiento discontinuo en un sector residencial en el entorno de Burunchel (para viviendas unifamiliares

aisladas) y el mantenimiento de otro sector en el Poyo de los Gabinos, que se redelimita a partir de un sector ya previsto en la normativa anterior.

Quinto. Que de acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y suelo. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos. Y en este sentido, el Documento Técnico presentado propone 9 ámbitos de Suelo Urbanizable, y 9 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

Sexto. Respecto a la previsión de viviendas en Suelo Urbanizable para los primeros 8 años de ejecución del PGOU es de 195 viviendas, siendo el incremento de población de 468 habitantes, lo que supone un aumento del 21,25%, porcentaje que es inferior al 50% máximo permitido. Asimismo, se considera para el segundo periodo de 4 años, una previsión de 282 viviendas, por lo que el incremento de población será de 677 habitantes. Como la población del municipio de La Iruela sería de $2.132 + 468 = 2.600$ habitantes, el acrecentamiento supone un 26,04%, no superando el 50% máximo permitido.

En cuanto al incremento de suelo, se prevé que para los primeros 8 años de ejecución del PGOU, el Suelo Urbanizable residencial tendría una superficie de 166.905 m², que respecto del Suelo Urbano supone un incremento del 32,87%, inferior al 40% máximo permitido. De igual modo, para el segundo periodo de 4 años, el Suelo Urbanizable residencial con una superficie de 156.765 m² implica un aumento respecto al Suelo Urbano, de un 28,97%, porcentaje que está por debajo del 40% máximo permitido.

Séptimo. Para el Suelo Urbano No Consolidado, el Documento Técnico del PGOU de La Iruela prevé la supresión de los ámbitos del SU-NC-R25 y el ARI-R41, proponiendo 9 ámbitos en Suelo Urbano, cuyos parámetros de usos, edificabilidad y densidad se encuentran dentro de los límites establecidos en el artículo 17 de la LOUA para Suelo Urbano No Consolidado. Respecto a la vivienda protegida, aunque el artículo 3.29 establece plazos de ejecución para estos ámbitos en el que se regulan los plazos de edificación y por tanto ejecución de las viviendas protegidas, no se pueden entender como válidos, porque la LOUA en el artículo 18.3.c) lo que exige es plazos de inicio y terminación de las viviendas, que han de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda protegida.

Octavo. Respecto al Suelo Urbanizable, el nuevo documento del Plan propone 11 ámbitos en Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, de los cuales 9 son de uso residencial y 2 de uso industrial, cuya edificabilidad y densidad también se encuentran dentro de los límites máximos establecidos en el artículo 17 de la LOUA para el Suelo Urbanizable de Uso Residencial o Industrial.

No obstante, en lo que respecta las Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable existen diferencias entre Áreas de Reparto del núcleo de Burunchel que son superiores al 10% (0,4790 de los sectores R-22, R-23 y R-24 frente al R-25 que tiene 0,3866) incumplándose lo establecido en el artículo 60.c) de la LOUA, al objeto de garantizar la justa equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios de los suelos, uno de los fines específicos de la actividad urbanística, conforme al artículo 3.f) de la LOUA.

Noveno. En la propuesta presentada, se cumple con la obligación de establecer Reservas para Vivienda Protegida u otros regímenes de Protección Pública de al menos del 30% de la edificabilidad residencial, en los sectores de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución de uso residencial, salvo en el sector SUB-S-R55, desviación compensada en los demás ámbitos, manteniéndose una proporción de reserva del 34,45%, superior al 30% mínimo exigido. No obstante, no se establecen los plazos de ejecución de las citadas viviendas, que además han de contar con informe favorable de la Consejería competente.

Décimo. En lo que respecta a Sistemas Generales, se plantea la mejora y adaptación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, así como las reservas de Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos necesarios para satisfacer las demandas legales exigidas para la población de los distintos núcleos. No obstante, en lo que respecta al saneamiento, el artículo 11,29 del Título XI de las Normas Urbanísticas sobre condiciones específicas para las Estaciones Depuradoras se afirma que «... la ubicación representada en los planos de OT para este tipo de infraestructuras es orientativa...». De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, en los PGOU la ordenación estructura establecerá los Sistemas Generales y su emplazamiento, por lo que la actuación no puede ser orientativa, aunque en la Evaluación Ambiental especifique que para la tramitación de la AAU hay que presentar varias alternativas.

Del mismo modo, en la Memoria de Ordenación se prevé la ejecución del Sistema General de Espacios Libres SE-EL-5i Parque de la Quebrada, sin embargo en el Estudio Económico y Financiero ni se programa ni se evalúa económicamente esta actuación prevista en el Plan y de vital importancia para la población.

En cuanto al Suelo No Urbanizable, se distinguen las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural y Sistemas Generales Territoriales.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en los arts. 31.2.B.a), 33.2 b), 33.2.d) y 36.2.a.1.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente:

R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal, y al entenderse que se ha dado cumplimiento a las exigencias advertidas en el Acuerdo de la Comisión con fecha de 17 de junio de 2013, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas a continuación, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado, siendo las siguientes:

- En cumplimiento de la Evaluación Ambiental se hará constar en el articulado de las Normas Urbanísticas que la implantación de plantas de tratamiento de Aguas residuales menores de 10.000 hab/equiv. deberá someterse al trámite de Autorización Ambiental Unificada, debiendo conservar las formaciones forestales de la Áreas de Interés Ecológico-Forestal (grado de Protección B así como los impactos generados por la actuación).
- Se deberá establecer el emplazamiento con carácter definitivo de la Estación Depuradora en cumplimiento con el artículo 10 de la LOUA por formar parte de la ordenación estructural.
- En cumplimiento con el informe en materia de aguas evacuado por la administración hidráulica andaluza se deberá añadir en el apartado 1.4.3 de la Memoria de Ordenación la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía; deberá incorporarse las masa de aguas y los perímetros de abastecimiento señalados en el informe, y habrá de delimitarse el Dominio Público junto con la zona de Servidumbre como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica con las limitaciones expresadas en el citado informe. En cuanto a la prevención por riesgos de inundación deberá hacer coincidir el muro de protección propuesto en la margen derecha del río en Arroyo Frío con el señalado en el estudio hidrológico hidráulico, debiendo comprometerse a realizar el estudio hidrológico hidráulico que aporte las medidas oportunas para evitar las inundaciones en Arroyo Frío. Y por último, respecto a la disponibilidad de recursos deberá establecer medidas para reducir las pérdidas en el sistema de distribución.
- En cumplimiento del informe de Cultura se deberá corregir el artículo 4.3 de las Normas tal y como se transcribe en el propio informe.
- Se deberá incorporar en el Estudio Económico y Financiero del Plan la programación y la cuantía económica de la Ejecución del Parque de la Quebrada.
- El artículo 11,9 regula lo que ha denominado Actuaciones Territoriales, para las que en el apartado 2 expresa la necesidad de tramitación de Plan Especial o Proyecto de actuación, refiriéndose fundamentalmente a las infraestructuras del ciclo integral de agua (construcciones e EDAR y depósitos reguladores), que está expresamente previstas en el planeamiento, e incluso recogidas en el plano OT-03. En consonancia con lo establecido en el artículo 52.1.B.e) este tipo de actuaciones no están sujetas al trámite de plan especial o proyecto de actuación, sino a simple proyecto de ejecución de obra, por lo que deberá eliminarse esta exigencia.
- El artículo 11.29 regula la tramitación de las infraestructuras territoriales, donde precisamente sí especifica adecuadamente que las infraestructuras seguirán el procedimiento del 52.1.e), lo que entra en contradicción con lo expuesto en el artículo 11.9 que hemos referido en el punto anterior. Sin embargo dice que los gaseoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, se consideran actuaciones de interés públicos y por tanto requieren plan especial o proyecto de actuación, cuando no es así pues estas actuaciones están contempladas en el primer párrafo del apartado 6 del artículo 11.29.
- El artículo 11.12 del suelo no urbanizable hace referencia continuamente a una expresión «... 0 de este Título» que se desconoce a qué se refiere, deberá corregir o hacer referencia al un dato del plan.

2.º Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que, una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar el registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero), dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

3.º Suspender del expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela (Jaén), las siguientes deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

1. Las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano de uso residencial que contienen la ordenación detallada, y consecuentemente las reservas para vivienda protegida, hasta que se aporte los plazos de inicio y terminación de las viviendas, debiendo venir refrendados mediante el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las áreas de reparto del suelo urbanizable de Burunchel BU-02 y BU-03 y sus Aprovechamientos Medios, debiendo regularse de modo que garantice que las diferencias entre ellos son inferiores al 10% conforme a lo establecido en el artículo 60.c) de la LOUA, al objeto de garantizar la justa equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios.

Asimismo, indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a lo apuntado en el presente punto, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará nuevamente a esta Comisión para su Resolución.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En Jaén, 18 de diciembre de 2014. El Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Julio Millán Muñoz.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Resolución de 2 de Junio de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-015/2013 LA IRUELA, Plan General de Ordenación Urbanística.

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de La Iruela, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de La Iruela, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 31 de Enero de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 9 de marzo de 2012 por primera vez, y el 18 de diciembre de 2012 por segunda vez, previos los informes preceptivos.

Tercero. Que con fecha de 18 de Diciembre de 2014, la CTOTU acordó aprobar definitivamente de manera parcial el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela (Jaén), a reserva de la simple subsanación de deficiencias reseñadas en la misma. Asimismo, se acordó suspender determinados ámbitos que habrían de corregirse como consecuencia también de las deficiencias observadas.

Cuarto. Que con fecha de 23 de Febrero de 2015, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, la documentación relativa a la subsanación y corrección de deficiencias del PGOU de La Iruela (Jaén), aprobada por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada con fecha de 30 de enero de 2015, con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución de 18 de diciembre de 2014 de la CTOTU.

Quinto. Que esta propuesta tiene como objetivo genérico dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

Tercero. En el punto 1.º de la Resolución de la CTOTU de fecha de 18 de diciembre de 2014, se acordaba Aprobar Definitivamente de manera parcial el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela (Jaén), a reserva de la simple subsanación de deficiencias no sustanciales reseñadas en la misma, cuestión que ha sido solventada tras presentar con fecha de 23 de febrero de 2015, documento técnico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, incorporando todas las correcciones solicitadas.

Cuarto. Asimismo, en el punto 3.º de dicha Resolución, se acordaba suspender las deficiencias sustanciales que afectan a las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano de uso residencial que contienen la ordenación detallada, así como las reservas para vivienda protegida, y las áreas de reparto del Suelo Urbanizable de Burunchel BU-02 y BU-03 y sus Aprovechamientos Medios, cuestión que también ha sido solventada, según lo solicitado en la Resolución de la CTOTU de 18 de diciembre de 2014, al haberse justificado y corregido las mismas.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a), 33.2 a) y 36.2.a.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente:

R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de La Iruela (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal, y al entenderse que se ha dado cumplimiento a las exigencias advertidas en el Acuerdo de la Comisión con fecha de 18 de diciembre de 2014.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En Jaén, 2 de junio de 2015. El Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, Sebastián Quirós Pulgar.

ANEXO II

CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objetivos y vigencia del Plan

Artículo 1.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Iruela, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas a pie de página.

3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación.

Artículo 1.2. Vigencia y seguimiento del Plan.

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística.

5. El Ayuntamiento realizará un Informe bianual de Seguimiento del Programa de Actuación del Plan, a fin de analizar el cumplimiento del mismo.

Artículo 1.3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 1.4. Revisión del Plan.

1. Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por

la aparición de circunstancias, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
- b) Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- c) Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el Suelo Urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.
- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 1.5. Modificaciones del Plan.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos.

2. Se exceptúan de esta regla general:

- a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.
- b) Los reajustes y alteraciones, mediante Estudio de Detalle, de la ordenación detallada establecida por el Plan en suelo urbano, realizados en ejecución de sus previsiones, en ámbitos reducidos o en áreas y sectores, incluidos los referidos a la localización de viviendas protegidas.
- c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de estándares dotacionales.
- d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos.
- e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan.
- f) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.
- g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta.

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística.

En caso de alteración del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos.

Artículo 1.6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b) Planos de información: del término municipal (IT-) y de cada uno de los núcleos urbanos (IU-).
- c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (OT-) y de cada uno de sus núcleos de población (OU-), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
- d) Planos de ordenación completa: de cada uno de los núcleos urbanos (OU-), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e) Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g) Estudio de Impacto Ambiental.
- h) Anexos. Estudios de sectoriales.

Artículo 1.7. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón de sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO 1

Publicidad del Plan General

Artículo 2.1. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística.

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

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

2. Consultas directas:

Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca,

con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural y ordenación pormenorizada

Artículo 3.1. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, el Plan General determina en los planos de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. De acuerdo con dicha legislación urbanística, forman parte de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- La clasificación del suelo.
- Las reservas de terrenos para vivienda protegida que el plan establece en cada área o sector.
- Los Sistemas Generales.
- Los usos, densidades y edificabilidades globales para las zonas de suelo urbano y áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado u ordenado.
- Los usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales, para las zonas de suelo urbanizable no sectorizado.
- La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable.
- Los elementos y espacios urbanos para los que el plan o la legislación sobre patrimonio histórico, establece una protección específica, por pertenecer al centro histórico de La Iruela o por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- La normativa de las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección.
- La normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. La alteración de cualquiera de las determinaciones de la ordenación estructural supondrá la tramitación de la correspondiente Innovación (Revisión o Modificación) del PGOU, que tendrá carácter estructural, y por tanto corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo su aprobación definitiva.

Artículo 3.2. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas «(OE)» los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 3.3. Ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva, aquellas determinaciones que no teniendo la consideración de estructurales, han de estar contenidas obligatoriamente en el Plan y tienen por finalidad la ordenación pormenorizada de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- En suelo consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

- En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- En el suelo urbanizable sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado que precisen planeamiento de desarrollo, les criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

3. La alteración de cualquiera de las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva supondrá la tramitación de la correspondiente Modificación del PGOU. La aprobación definitiva de dicha modificación, por no afectar a la ordenación estructural, corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 3.4. Ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones sobre la ordenación pormenorizada de determinados ámbitos, no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa:

En áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, aquellas que son necesarias para su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana con sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.
- Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.
- Plazos de ejecución.

4. Las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa, que de forma parcial se dan para aquellos ámbitos de suelo urbanizable y urbano no consolidado para los que el Plan prevé un ulterior planeamiento de desarrollo (PP, PE o ED), tendrán carácter de recomendación para dicho planeamiento de desarrollo. No obstante para poder ser alteradas se justificará en el correspondiente instrumento de desarrollo que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del Suelo

Artículo 1.1. La clasificación del Suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural de escala territorial (OT-) y de escala urbana (OU-):

a) Suelo Urbano:

Integrado por el Suelo Urbano Consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente

b) Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, ordenado y no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística

c) Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística, el del hábitat rural diseminado y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente.

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios, conforme a la legislación urbanística y sectorial vigente y al ordenamiento establecido en este Plan.

Artículo 1.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel uso incluido en el uso global, que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título VI.

3. Suelo Urbano Consolidado y no consolidado no incluido en áreas de reforma interior o sectores:

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación completa, atendiendo a su situación y uso, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo Urbano No Consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:

En general la calificación se especifica de igual forma que en el Suelo Urbano Consolidado, es decir de forma pormenorizada, aunque sus condiciones de ordenación e intensidad están limitadas además de por la ordenanza correspondiente, por los parámetros indicados en las fichas de planeamiento y gestión.

En algunos casos se ha asignado mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo Urbanizable:

En el Suelo Urbanizable ordenado, la calificación se asigna de igual forma que en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado, la calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el plan fija los usos incompatibles o prohibidos, así como las condiciones para su desarrollo mediante los correspondientes instrumentos de sectorización.

6. Suelo No Urbanizable:

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable en los planos de ordenación completa del término municipal.

Artículo 1.3. Ámbitos de ordenación del suelo.

1. Tendrán la consideración de Unidades de Actuación a los efectos de ordenación y desarrollo urbanístico:

- a) Los Sectores y Áreas de Reforma Interior delimitadas por este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado.
- b) Los Sectores delimitados por este Plan General en Suelo Urbanizable (Sectorizado u Ordenado) así como los que en su día puedan delimitar los correspondientes planes de sectorización para el Suelo Urbanizable No Sectorizado
- c) Las Unidades que delimite el planeamiento de desarrollo, cuando no lo hubiese hecho el correspondiente planeamiento general.
- d) Las Unidades que el Ayuntamiento delimite de oficio o a instancia de parte de acuerdo con lo establecido en el art. 106 de la LOUA.

2. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a) En suelo urbano:

- El Suelo Urbano Consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, incluido en Sectores o Áreas de Reforma Interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.
- El Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, incluido en Sectores o Áreas de Reforma Interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.
- b) En Suelo Urbanizable:
 - Sectores. Suelos sujetos, salvo en el caso del Suelo Urbanizable Ordenado, a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación. Igualmente se establecen áreas de reparto y sus aprovechamientos medios
- c) En Suelo No Urbanizable:
 - Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su clasificación y categorías, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.
- d) Sistemas Generales:
 - Se establece, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

3. Las fichas de planeamiento anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo. Derechos y deberes de la propiedad del Suelo.

Artículo 1.4. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1. Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente.
2. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, de acuerdo la correspondencia que se detalla en el art. 96 de la LOUA.

Artículo 1.5. La gestión. Unidades de Actuación y Áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Las Áreas de Reparto constituyen los ámbitos de equidistribución de cargas y beneficios de la actividad urbanística, y están constituidas por una o varias Unidades de Actuación y por los Sistemas Generales adscritos para su obtención.
2. Las Unidades de Actuación (Sectores y Áreas de Reforma Interior), son los ámbitos básicos de ejecución y gestión del plan para el Suelo Urbano No Consolidado y para el Suelo Urbanizable.
3. El Plan General delimita siete (7) áreas de reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y seis (6) en el Suelo Urbanizable, cada una de las cuales comprende Unidades de Actuación (sectores y/o áreas de reforma interior) de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada Área de Reparto se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.
4. La delimitación gráfica de las unidades de actuación se establece en los planos de ordenación (OU-) de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 1.6. Expedientes de Alineaciones.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del Suelo Urbano Consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela, mediante el correspondiente expediente de alienación.

Artículo 1.7. Régimen legal de fuera de ordenación. (OE).

1. Definición.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGOU, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del mismo, que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedan en la situación legal de fuera de ordenación con las siguientes excepciones:

- Inmuebles incluidos en cualquiera de los regímenes de protección o Catálogos del PGOU o de los planes de desarrollo del Plan General, para los que estos establezcan medidas especiales de protección.
- Edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable que, de acuerdo con la legislación vigente hayan de quedar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

- Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, que resulten disconformes con la nueva ordenación y sigan manteniendo el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de dicha Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de las condiciones indicadas respecto del uso, tipología y situación de ruina.

2. Graduación.

En función del grado de disconformidad con la nueva ordenación, se distinguen dos situaciones.

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

- Las que, resultando disconformes con la nueva ordenación, ocupan suelos destinados a viario o a dotaciones públicas (equipamientos o espacios libres), o que impiden la efectividad de su destino. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación fuera de los ámbitos de unidades de ejecución.
- Las que se ubican total o parcialmente sobre suelos de dominio público de cualquier clase sin la correspondiente autorización o concesión demanial, o sobre reservas para patrimonio público de suelo.
- Las que se encuentran situadas en terrenos clasificados bajo alguna de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, siempre que su uso sea incompatible con el régimen establecido para dicha categoría.
- Las que supongan graves incumplimientos de las legislaciones vigentes sobre patrimonio histórico o calidad ambiental, o produzcan efectos ambientales claramente perjudiciales para la población residente. Será suficiente y necesario un informe donde se declare el incumplimiento grave, emitido por el órgano de la administración autonómica competente en materia de protección del patrimonio o de protección ambiental en cada caso.
- Las que por su emplazamiento alteren muy negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. Régimen general.

Con carácter general, e independientemente del grado de disconformidad con la nueva ordenación en que se encuentren, se establece el siguiente régimen:

- a) Podrán autorizarse aquellas obras que permitan restablecer totalmente la conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente.
- b) Podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
- c) Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Se hará constar en la autorización que la ejecución de estas obras no dan lugar a incremento del valor de expropiación.
- d) Procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario de la edificación o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público, la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

4. Régimen particular para situaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el punto anterior, para las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes parcialmente incompatibles con la nueva ordenación se establece el siguiente régimen:

- a) Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de reforma y mejora (excluidas las de ampliación), incluidas las de adaptación para ubicación de actividades. No se

considerarán como obras de ampliación, aquellas que extiendan un determinado uso en detrimento de otro, sin ampliar la edificación.

- b) En edificaciones existentes erigidas legalmente, por contar con licencia acogida a ordenamientos urbanísticos anteriores o sin licencia cuando esta no era exigible (anteriores a la Ley del suelo de 1956 en general o de la Ley 19/1975 para edificaciones en suelo no urbanizable), podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites que por su situación o uso les sea exigible en estas normas urbanísticas.
- c) En ningún caso se podrán autorizar obras que supongan una mayor disconformidad con la ordenación vigente que la ya existente, tampoco podrán suponer una acentuación o mayor evidencia de la misma.
- d) En ningún caso el uso final a que se destinen las instalaciones, construcciones o edificaciones objeto de las obras podrá ser incompatible con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud.
- e) Se hará constar en las autorizaciones, que las obras bajo este régimen particular no dan lugar a incremento del valor de expropiación.

Artículo 1.8. Situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. (OE).

1. Definición.

- a) Conforme a lo establecido en la legislación vigente, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido desde su terminación el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, previo reconocimiento por órgano competente de dicha situación.
- b) En el caso de edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, existentes en suelo no urbanizable de especial protección o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, construidas sin licencia urbanística después de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 o con licencia urbanística contraviniendo sus condiciones, procederá el reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, solo si hubiese transcurrido el plazo citado en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o de la imposición de limitaciones por los riesgos indicados.
- c) En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. Régimen.

- El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en edificaciones situadas en suelo no urbanizable, se realizará por el procedimiento establecido en la legislación vigente.
- Solo podrán autorizarse las obras de conservación y reparación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
- No procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Régimen Urbanístico de los Sistemas.

Artículo 1.9. Sistemas generales y sistemas locales.

1. Sistemas generales: (OE).

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 1.10. Clases de sistemas.

1. Sistemas generales, integrados por: (OE)
 - a) Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
 - b) Sistema general de espacios libres.
 - c) Sistema general de equipamiento comunitario.

2. Sistemas locales, integrados por:

- Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- Sistema local de espacios libres.
- Sistema local de equipamiento comunitario.

3. Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 1.11. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

En el caso de sistemas generales adscritos a un área de reparto, mediante ocupación directa y con cargo a los sectores o áreas de reforma interior, con exceso de aprovechamiento superior al medio, incluidos en la misma área de reparto.

En el resto de los casos, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística.

Artículo 1.12. Obtención del suelo para sistemas locales.

1. En Suelo Urbano:

- a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

- b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 1.13. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).

El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.

No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

Artículo 1.14. Desarrollo y ejecución de los sistemas locales.

Corresponde a los propietarios integrados en una Unidad de Actuación, soportar los gastos de la urbanización de los terrenos destinados a sistemas locales, así como los de ejecución de los sistemas locales de espacios libres y de comunicaciones e infraestructuras.

Artículo 1.15. Titularidad del suelo.

1. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

2. Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 2.1. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

- a) El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

b) El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en los planos de ordenación estructural, y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa. En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en Suelo Urbanizable tiene carácter orientativo.

3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes.

4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustarán a la legislación sectorial vigente.

5. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso– derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

Artículo 2.2. Sistema de Espacios Libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos, las plazas y jardines y otras áreas libres, identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente con las siglas PQ, JP y EB.

2. Las condiciones de ordenación para los nuevos espacios libres que se desarrollen, son las que se indican en el Título VI de estas Normas.

3. Es compatible la existencia de espacios libres con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso– derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

Artículo 2.3. Sistema de Equipamientos Comunitarios.

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, tanto existentes como previstos por el Plan General.

2. Las condiciones de ordenación para los nuevos espacios libres que se desarrollen, son las que se indican en el Título VI de estas Normas.

TÍTULO III

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1

Instrumentos de desarrollo

Artículo 1.1. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

1. La gestión y el fomento de la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de La Iruela, sin perjuicio de la participación de los particulares y de otras instituciones, con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en estas Normas Urbanísticas.

2. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

4. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.

5. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 1.2. Instrumentos de ordenación.

Los instrumentos de Planeamiento serán en cada clase de suelo y según el objetivo que se pretenda obtener, los previstos en la LOUA. Estos instrumentos se concretan principalmente en las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes de sectorización, para el suelo Urbanizable No Sectorizado.
- b) Planes parciales de ordenación, para establecer la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y en su caso para el Suelo Urbano No Consolidado, o para mejorar la ordenación pormenorizada que ya hubiera establecido el Plan General en dichos sectores, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
- c) Planes especiales, que podrán ser de Reforma Interior, Mejora Urbana, Protección, de Sistemas Generales, de Infraestructuras, de Mejora del Medio Rural, etc., y que podrán formularse estando o no previstos en el Plan, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
- d) Estudios de detalle, como complemento del Plan General o de un Plan Especial para el suelo urbano y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable y para el Suelo Urbano No Consolidado en su caso, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística.
- e) Normas especiales de protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- f) Ordenanzas específicas para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.
- g) Catálogos.

Artículo 1.3. Modos de Gestión.

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en las Normas Urbanísticas se podrá realizar:

1. Mediante gestión integrada de las unidades de actuación directamente delimitadas por el Plan o sus planeamientos de desarrollo, o tras su delimitación, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, cuya gestión se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.
2. Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por compra, permuta o transferencia de aprovechamiento antes de iniciar el procedimiento expropiatorio.
3. En los ámbitos de planeamiento incorporado o en curso de ejecución a la aprobación del Plan, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales se asumen parcial o totalmente, con o sin determinaciones complementarias, según el régimen transitorio regulado.

Artículo 1.4. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La ejecución del Plan, salvo los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano, se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de las unidades de ejecución no delimitadas desde el Plan, se podrá contener en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, según la clase de suelo, sujetándose al procedimiento de formulación de las mismas, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los artículos 106 de la LOUA y 38.1 del RG.

3. Los ámbitos de los Sectores y Áreas de Reforma Interior (Unidades de Actuación) delimitados por el Plan se entenderán en principio como ámbitos coincidentes con Unidades de Ejecución, salvo que el planeamiento o en el procedimiento específico antes aludido se justifique la división en varias unidades, en base al equilibrio de aprovechamiento y cargas de urbanización y compensaciones económicas sustitutivas en su caso.

Artículo 1.5. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de actuación que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa.

Artículo 1.6. Gestión de la cesiones de aprovechamiento al municipio.

Como norma general y siempre que sea posible, las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde por ley al municipio, se realizará en parcelas urbanizadas con destino a la construcción de vivienda protegida u otros usos de interés social.

Como alternativa de gestión se podrá realizar la transmisión de este aprovechamiento de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, con los siguientes requisitos:

- a) Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (Vivienda Protegida o usos de interés social).
- b) El Ayuntamiento podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.
- c) Deberá destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo el dinero (o terrenos permutados) resultante de la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 1.7. Gestión de los excesos de aprovechamiento.

1. Gestión ordinaria.

En general los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos o de suelos incluidos en unidades de ejecución deficitarias (con AE negativo) que formen parte de un área de reparto donde también existen unidades excedentarias (con AE positivo), podrán incorporarse al proceso urbanizador de estas últimas, para materializar en ellas el aprovechamiento subjetivo que les corresponde, previa participación proporcional en las cargas de urbanización.

Los Excesos de Aprovechamiento (AE) expresados en las fichas de ordenación se corresponden con el Aprovechamiento Subjetivo al que tendrán derecho los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos (o de unidades deficitarias) una vez hayan cumplido con sus deberes de participación en la urbanización de la unidad, pues su cálculo contiene ya detraído la cesión del 10% correspondiente al municipio.

2. Gestión municipal intermediada.

Como sistema alternativo al de gestión ordinaria, en razón de adecuar los tiempos de la iniciativa privada a los de obtención de suelo y ejecución de dotaciones, el Ayuntamiento podrá atribuirse los excesos de aprovechamiento de las unidades excedentarias y participar como propietario de estos en su desarrollo, para posteriormente, compensar a los propietarios de terrenos en otras unidades deficitarias o de sistemas generales adscritos, siempre dentro de la misma área de reparto, y de acuerdo con las alternativas y condicionantes indicados en los artículos 62 a 65 de LOUA.

CAPÍTULO 2

Intervención municipal en el mercado de suelo y vivienda

Artículo 2.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo
- b) Delimitación de áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en la normativa (arts. 78 a 84 LOUA).
- c) Derecho de superficie.
- d) La sustitución del sistema de actuación inicialmente fijado cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.
- e) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 2.2. El Patrimonio Municipal de Suelo.

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

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

- a) Preferentemente, a garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de precios.
- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

3. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- d) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración Titular en virtud de cualquier título, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley.
- e) Los ingresos previstos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en suelo no urbanizable.
- f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de infracciones urbanísticas.
- g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 2.3. Reservas de suelo para Viviendas en Régimen de Protección Pública.

1. En cada unidad de actuación de uso global residencial se reservará el suelo necesario para acoger, como mínimo, la edificabilidad indicada en cada Ficha de Planeamiento para Vivienda Protegida, el cual deberá destinarse a este fin. La localización de estas reservas dentro de cada ámbito, se concretará en el instrumento de desarrollo que establezca la ordenación detallada.

2. El Ayuntamiento podrá, motivadamente, modificar la proporción de reservas establecida por el Plan para cada ámbito, siempre que se compense en el conjunto del Área de Reparto correspondiente y se justifique una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

3. En cualquier caso la cuantía de las reservas globales de suelo destinadas a este fin, cumplirán con lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir serán suficientes para materializar el 30% del total de la edificabilidad residencial.

4. Siempre que sea posible, la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en cada unidad de actuación, se materializará en suelos destinados a Viviendas en Régimen de Protección Pública.

5. Los plazos de inicio y terminación de edificación para las parcelas con calificación de vivienda protegida (VP) serán de dos (2) años y tres (3) años respectivamente a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Estos plazos podrán ser:

- a) Prorrogados por un máximo de dos (2) años en caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar éste agotado y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
- b) Reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones de los artículos 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

Artículo 2.4. Destino de los bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados, de acuerdo a su calificación urbanística, para los usos establecidos en la legislación vigente. (art. 75.1 LOUA).

2. A los efectos anteriores, y conforme al artículo 75.1.b) de la LOUA, se consideran de interés público los siguientes:

- a) Equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- b) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
- c) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- a) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- b) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

4. Son Actuaciones Públicas a ejecutar conforme al artículo 75.2.d) de la LOUA las siguientes:

- a) En el Conjunto Histórico, aquellas tendentes a la adecuada conservación, protección y mejora del mismo:
 - Actuaciones que persigan la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructura para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación

de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo, acordes a las características de conservación y protección de los valores históricos del conjunto, mediante la adecuación, mejora y, en su caso, implantación de estos servicios en las diferentes áreas que integran el Casco Histórico de La Iruela.

- Actuaciones tendentes a la protección, conservación y rehabilitación y mejora de edificios y espacios urbanos de valor patrimonial (murallas, torreones, edificios singulares y entornos de los mismos, espacios libres del casco, etc.).
- b) En la Ciudad Consolidada, actuaciones tendentes a procurar la equilibrada distribución, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, atendiendo siempre a la integración y cohesión social de la ciudad. Se procederá a una ejecución gradual de actuaciones en edificaciones de la ciudad consolidada que podrán dar lugar a la rehabilitación, mejora o reforma integral de Bibliotecas, Centros de Mayores, Centros Cívicos... para conseguir una aproximación real de los diferentes servicios a todos los ciudadanos del Municipio.
- c) Se considerarán como áreas degradadas, a los efectos del citado artículo, el Núcleo Rural El Palomar y los diseminados de Tramaya, El Burrueco, San Martín y La Estrella, a fin de ejecutar en ellos actuaciones públicas de infraestructuras y equipamientos que mejoren y completen su ordenación estructural, garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.

5. El Ayuntamiento consignará el 25% del balance de cuentas anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo a la ejecución de las actuaciones urbanísticas descritas en el apartado anterior.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de ejecución

Artículo 3.1. Proyectos Técnicos.

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

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

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

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 3.2. Proyectos de reparcelación.

1. Tienen por objeto la distribución justificada de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, la regularización de la configuración de las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y la localización determinada del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación, en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes al Ayuntamiento se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

2. Cuando proceda, conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de ejecución.

Artículo 3.3. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, incluidas la adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a la Unidad de Ejecución que lo requieran, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de todas estas redes generales.
- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística.

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial.
- b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
- c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
- d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación, y en particular a las siguientes determinaciones:

- a) Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
- b) El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.
- c) La urbanización contará con la señalización viaria correspondiente.

Será de obligación el vallado perimetral de la urbanización mediante el sistema que permita la no utilización por los vecinos de la urbanización hasta la recepción de la misma, que deberá llevarse a cabo del modo que determina el artículo 154 de la LOUA y que en todo caso deberá ser entregada en perfectas condiciones de limpieza y seguridad.

Se considerarán como obras incluidas en los proyectos de urbanización, y por tanto como costes de las mismas, las obras necesarias para la adaptación de los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

Los proyectos de Urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- Contaminación y erosión del suelo.
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.

- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.
- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

Artículo 3.4. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación. Más concretamente tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de vía pública.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 3.5. Proyectos de edificación o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de reparación, conservación, consolidación, rehabilitación y mejora (incluidas las de ampliación) de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En general, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

4. En suelo urbano consolidado podrá exigirse por parte del Ayuntamiento, la incorporación al proyecto, como obras complementarias, las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares, cuando estas obras se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, según recoge el art. 98.4 de la LOUA.

5. En los proyectos de obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación, así como en los de instalaciones subterráneas, se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno, así como una justificación fundamentada en el caso de alteración de la vegetación o eliminación de algunos de sus elementos, que deban ser autorizados por la administración municipal; así mismo se incluirán las medidas encaminadas a la protección de la vegetación durante la obra, y a conseguir su perfecto estado de conservación en la recepción de la obra.

Artículo 3.6. Otras actuaciones urbanísticas.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).

3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 3.7. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se incluyen en este tipo 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 técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4

Desarrollo del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 4.1. Alcance.

La ejecución del Plan en suelo urbano consolidado, se realizará a través de las correspondientes obras de edificación que materializan el aprovechamiento objetivo asignado a las parcelas o solares. No obstante el plan ha definido una serie de Actuaciones Simples y unos Ámbitos de Mejora de la Urbanización para el desarrollo de ciertas áreas con deficiencias específicas.

Artículo 4.2. Actuaciones Simples en Suelo Urbano Consolidado.

1. En suelo urbano se establecen una serie de actuaciones aisladas, todas ellas en viario, que no teniendo la consideración de Sistemas Generales, sus características y determinaciones tampoco permiten su inclusión en Unidades de Actuación.

2. Las operaciones de apertura, creación y reacondicionamiento de viarios en el suelo urbano aparecen expresamente grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

3. En general la obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación forzosa y Legislación urbanística aplicable. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

4. También se podrán obtener mediante permutas de mutuo acuerdo con los propietarios, o mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

5. Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunos elementos de alineaciones sea de escasa entidad, la parcela considerada para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose la superficie necesaria para el retranqueo sin compensación ya que con ello se considera equitativo el reparto de cargas y beneficios.

6. El coste de las obras se repercutirá a los propietarios de las parcelas afectadas, de forma proporcional a la longitud de su fachada y a la superficie de las mismas o, en los casos que así establece el Plan, al aprovechamiento objetivo de cada parcela, por el sistema que establezca el Ayuntamiento en cada caso, y que podrá ser por Contribuciones Especiales u otro que suponga una distribución justa de los costes.

Artículo 4.3. Ámbitos de Mejora Integral de la urbanización en Suelo Urbano Consolidado.

Son los definidos por el PGOU, delimitados en los planos de Ordenación por necesitar de reforma, mejora o ampliación de sus infraestructuras urbanas (viario, alcantarillado, abastecimiento, etc), en diferente grado según cada ámbito, y deberá acometerse su desarrollo mediante proyectos de urbanización y/o de obras ordinarias.

Los correspondientes proyectos de urbanización o de obras ordinarias deberán recoger el trazado viario establecido en los planos de ordenación de este plan, pudiendo ajustar su trazado y dimensionado a las condiciones reales, sin variarlo sustancialmente.

Será de aplicación todo cuanto se establece en los puntos 4 y 5 del artículo anterior en lo concerniente a cesión del suelo necesario y repercusión de los costes a los propietarios.

CAPÍTULO 5

Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado

Artículo 5.1. Alcance.

1. El desarrollo del suelo clasificado como Urbano No Consolidado se realizará por unidades de actuación coincidentes con los sectores (SU-NC) y áreas de reforma interior (ARI) delimitadas en los Planos de ordenación correspondientes.

2. El desarrollo del suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado u Ordenado se realizará por unidades de actuación coincidentes con los Sectores (SUB-S o SUB-O) delimitados en los planos de ordenación correspondientes. El sistema de actuación para cada unidad de actuación y las figuras de planeamiento de desarrollo necesarias son los indicados en las correspondientes Fichas de Planeamiento que se adjuntan en el Anexo a estas normas.

Artículo 5.2. Determinaciones comunes para el desarrollo de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

1. La superficie, sistema de actuación, planeamiento de desarrollo, edificabilidad bruta, número máximo de viviendas y superficie de Sistemas Generales adscritos que corresponde a cada Unidad de Actuación serán las que figuran en las fichas de planeamiento adjuntas.

2. Hasta tanto no se aprueben, en su caso, el Planeamiento de Desarrollo, y los Sistemas de Actuación previstos, sobre las correspondientes Unidades de Actuación no podrán concederse licencias de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento las Unidades de Actuación.

- a) La superficie bruta de la Unidad tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía no superior al 10% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. Así mismo, la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.
- b) La superficie edificable máxima podrá ser ajustada en función de los cambios de delimitación antes expuestos, así como la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.
- c) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados, calculados en función de las condiciones mínimas de parcelación de la ordenanza a aplicar, admitiéndose variaciones justificadas de hasta el 5% en dichos valores.
- d) Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.
- e) Son cargas de urbanización inherentes a la Unidad de Actuación la totalidad de los espacios públicos que se dispongan en su interior, independientemente de si se trata de sistemas locales o generales, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento y, como mínimo, dando cumplimiento a las Normas de Urbanización que se establecen en este Plan, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores a la unidad de actuación.

4. Los parámetros de ordenación pormenorizada, el trazado y características de los viales y localización de las dotaciones, que en cada caso se establecen, en mayor o menor grado de detalle, para cada ámbito en la correspondiente ficha urbanística y en los planos de ordenación completa, podrán ser alterados mediante la redacción del correspondiente Planeamiento de Desarrollo, que en función del alcance y tipo de ámbito podrá tratarse de Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle. En todo caso dichos instrumentos no podrán alterar las determinaciones de Ordenación Estructural dadas por el Plan más allá de los ajustes indicados con carácter general en el punto anterior.

5. El desarrollo temporal de las unidades de actuación previstas se atenderá a los plazos que le son de aplicación, establecidos en las presentes normas, en función del grado de prioridad atribuido a cada una de ellas en su correspondiente ficha urbanística.

6. Las condiciones de desarrollo indicadas en las fichas urbanísticas para cada ámbito, que sean consecuencia de la afección de legislación sectorial o incidan en la ordenación de sectores colindantes, tendrán la consideración de Ordenación Estructural y no podrán ser modificadas por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.3. Unidades de Actuación con Ordenación Pormenorizada.

1. El presente Plan establece con carácter potestativo, para determinadas áreas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (SUB-O), a través de los planos de ordenación completa y de las determinaciones contenidas en las correspondientes fichas urbanísticas, la ordenación pormenorizada necesaria para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo. No obstante, el Plan establece para la mayoría de estos ámbitos, en su ficha correspondiente, la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, que deberá concretar algunas de las determinaciones exigibles a la ordenación pormenorizada y que se ha considerado conveniente no concretar desde el Plan (localización de suelo para viviendas protegidas y localización de suelos correspondientes a la cesión de aprovechamiento). Estos Estudios de Detalle podrán incidir, además, sobre los aspectos que, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA, les son propios.

2. Hasta tanto no se aprueben los Estudios de Detalle, en su caso, indicados en el punto anterior, y en cualquier caso los Sistemas de Actuación previstos, sobre las correspondientes Unidades de Actuación no podrán concederse licencias de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

3. Las características de la ordenación en cuanto a la alineación, trazado y características de los viales y localización de las áreas libres, son las establecidas en los Planos de ordenación correspondientes.

4. La superficie, sistema de actuación, planeamiento de desarrollo, cesiones para sistemas locales, edificabilidad bruta, número máximo de viviendas y superficie de Sistemas Generales adscritos que corresponde a cada Unidad de Actuación serán las que figuran en las fichas urbanísticas adjuntas.

CAPÍTULO 6

Coef. de Ponderación. Áreas de reparto y aprovechamientos medios

Artículo 6.1. Coeficiente de Uso y Tipología Cu.

En cumplimiento del artículo 61 de la LOUA, el plan establece el un coeficiente Cu, que expresa el valor atribuido a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás (contemplando también el régimen protegido), cuyo cálculo y justificación se recoge en la Memoria de Ordenación. El valor de dicho coeficiente para cada uso y tipología edificatoria es el que se indica en la siguiente tabla:

Coeficiente de Uso y Tipología Cu				
USO	TIPOLOGÍA	RÉGIMEN	REF.	Cu
				Cu
Residencial	Colectiva	libre	RCL	1,00
		protegida	RCP	0,85
	Unifamiliar aislada o pareada	libre	RUA	1,25
	Unifamiliar adosada	libre	RUDL	1,15
		protegida	RUDP	0,98
	Terciario	Alojamientos protegidos	protegido	TAP
Residencia comunitaria		Interés Social	TRCI	0,95
En edificio residencial (en bruto)		libre	TRL	1,30
		protegida	TRP	1,15
En edificio exclusivo		en sector residencial	TER	1,45
		en sector industrial o terciario	TEI	1,10
Industrial	Industrial	General	IND	0,70
	Singular (Est. Servicio)	Servicio en sector no industrial	IE	0,90

Artículo 6.2. Coeficiente de Situación Cs.

En base a la potestad que le otorga la LOUA en su artículo 61, el plan establece el un coeficiente Cs, que pondera, para cada área o sector, el valor de su aprovechamiento en función de su situación en la estructura territorial cuyo cálculo y justificación se recoge en la Memoria de Ordenación. El valor de dicho coeficiente para cada área o sector es el que se indica en la siguiente tabla:

Coeficiente de Situación		
		Cs
Derivados de las determinaciones del PGOU		Homogeneizado
		Coeficiente de Situación o Coeficiente de Sector
	Rango	
Área de Reparto	Área o Sector	
LI-01	SU-NC-R11	0,976
LI-02	SUB-O-R12	0,945
	SUB-S-R13	1
	SUB-S-R14	0,987
BU-01	SU-NC-R21	0,962
	SU-NC-R26	0,966
BU-02	SUB-O-25	0,924
BU-03	SUB-O-R22	0,935
	SUB-O-R23	0,929
	SUB-S-R24	0,935
AF-01	SU-NC-R31	0,880
PL-01	SU-NC-R53	0,897
	SU-NC-R54	0,893
TR-01	SUB-S-I51	0,951
CR-01	SUB-O-I52	0,938
PY-01	SUB-S-R55	0,849

Artículo 6.3. Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado. Aprovechamiento Medio.

En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA, como determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva en el Suelo Urbano No Consolidado, el Plan establece las siguientes áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en unidades de aprovechamiento (u.a.) por m² de suelo.

Área de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado								
Núcleo	Área de Reparto	Aprovechamiento medio u.a./m²suelo	Usos globales	ARIs y Sectores	Sistemas Generales Adscritos (obtención del suelo)		Cargas externas de ejecución	
La Iruela								
	LI-01	0,7729	Residencial	SU-NC-R11				
Burunchel								
	BU-01	0,8785	Residencial	SU-NC-R21	9,40%	SGT.DE-7		
				SU-NC-R26	20,60%	SGT.DE-7		
Arroyo Frio								
	AR-01	0,4004	Residencial	SU-NC-R31	100%	SG.EL-1a	100%	Ejecución SG.EL-1a
El Palomar								
	PL-01	0,4727	Residencial	SU-NC-R53	43,00%	SGT.DE-9		
				SU-NC-R54	57,00%	SGT.DE-9		
SU-NC: Sector de Suelo Urbano No Consolidado								
SG.EL: Sistema General de Espacios Libres								
SGR.DE: Sistema General Territorial de Depuración y Vertido								
ADI: Actuación de Defensa de Inundaciones								

Artículo 6.4. Áreas de reparto en el Suelo Urbanizable. Aprovechamiento Medio (OE).

En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA, como determinaciones de la ordenación estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el Plan establece las siguientes áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en unidades de aprovechamiento (u.a.) por m² de suelo.

Área de reparto en Suelo Urbanizable								
Núcleo	Área de reparto	Aprovechamiento medio u.a./m²suelo	Usos globales	Sectores	Adscritos (obtención del suelo)		Cargas externas de ejecución	
La Iruela								
	LI-02	0,6929	Residencial	SUB-O-R12				
				SUB-S-R13				
				SUB-S-R14				
Burunchel								
	BU-02	0,3866	Residencial	SUB-O-R25	10,00%	SGT.DE-7		
	BU-03	0,4790	Residencial	SUB-O-R22	55,00%	SGT.DE-7		
				SUB-O-R23	5,00%	SGT.DE-7		
				SUB-S-R24	0,00%	SGT.DE-7		
Tramaya								
	TR-01	0.4606	Industrial	SUB-S-I51	100,00%	SGT.DE-8	100,00%	AT-CIA-1

Núcleo	Área de reparto	Aprovechamiento medio u.a./m²suelo	Usos globales	Sectores	Adscritos (obtención del suelo)		Cargas externas de ejecución	
El Cerrón								
	CR-01	0,4596	Industrial	SUB-O-I52			100,00%	AT-CIA-3
Poyo de los Gabinos								
	PY-01	0,1430	Residencial	SUB-S-R55	100,00%	SGT.DE-6	100,00%	AT-CIA-4
SUB-O: Sector de Suelo Urbanizable								
SUB-S: Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado								
SG.EL: Sistema General de Espacios Libres								
SGT.DE: Sistema General Territorial de Depuración y Vertido								
AT-CIA: Actuación Territorial en Ciclo Integral del Agua								

CAPÍTULO 7

Plazos de desarrollo y ejecución del Plan

Artículo 7.1. Plazos de Ejecución de las Actuaciones de desarrollo definidas por el Plan.

La organización temporal para el desarrollo y ejecución las Actuaciones definidas por el Plan se atenderán a los plazos establecidos para cada una de ellas en el Programa de Actuación y en las correspondientes Fichas de Planeamiento Anexas. A estos efectos se establecen 3 Grados de prioridad con las siguientes exigencias en cuanto a programación para cada uno de ellos:

1. GRADO 1 (1.^{er} Cuatrienio): Se incluyen en este grado de prioridad todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural y para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 4 años. Se establecen los siguientes plazos a contar desde la entrada en vigor del PGOU:

- a) Plazo para formular el planeamiento de desarrollo: 2 años.
- b) Plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años.
- c) Plazo de edificación: 4 años a partir que la parcela obtenga la condición de solar.

2. GRADO 2 (2.^o Cuatrienio): Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo comprendido entre los 4 y los 8 años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad. Se establecen los siguientes plazos a partir de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU:

- a) Plazo para formular el planeamiento de desarrollo: 2 años.
- b) Plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años.
- c) Plazo de edificación: 4 años a partir que la parcela obtenga la condición de solar.

3. GRADO 3 (3.^{er} Cuatrienio): Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan para el crecimiento normal del municipio en el periodo comprendido entre los 8 y los 12 años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad, debido justificarse en todo caso que dicho adelanto no supone el incumplimiento de las limitaciones impuestas por el POTA en cuanto a las previsiones de crecimiento poblacional en los 8 primeros años de vigencia del Plan. Se establecen los siguientes plazos a partir de 8 años desde la entrada en vigor del PGOU:

- a) Plazo para formular el planeamiento de desarrollo: 2 años.
- b) Plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años.
- c) Plazo de edificación: 4 años a partir que la parcela obtenga la condición de solar.

(ver artículo 3.10, punto 5: Plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas).

Artículo 7.2. Plazo de Edificación de los Solares en la Zona de Centro Histórico.

Transcurridos cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del PGOU, los solares situados en las zonas de casco urbano R-1 y R-2, que no hayan sido edificados, quedarán a lo dispuesto en el artículo 7.3.

Artículo 7.3. Incumplimiento de los Plazos de Ejecución del Plan.

El incumplimiento de los plazos de ordenación, ejecución, o edificación facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, todo ello de acuerdo con los procedimientos y limitaciones contenidos los Títulos IV y V de la LOUA.

Artículo 7.4. Plazos para la mejora de Infraestructuras.

1. Abastecimiento: Se establece un plazo de cinco años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para la ejecución de las obras necesarias de reducción de pérdidas en las redes abastecimiento (tanto de alta y como de baja), estableciéndose un objetivo de reducción mínima anual del 10% de las pérdidas en cada una de las redes. Simultáneamente se creará un sistema de información para detección de fugas, cuya implantación quedará concluida en los primeros cinco años de vigencia del Plan.

2. Saneamiento: Se establece un plazo de cinco años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para la ejecución de colectores generales de saneamiento, su unificación y su prolongación hasta las ubicaciones prevista para las nuevas EDAR, así como para la construcción de estas.

3. Puntos Limpios: El punto limpio previsto en cada uno de los dos polígonos industriales a desarrollar, deberá estar instalado y listo para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades industriales. En caso constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en el mismo, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

Artículo 7.5. Plazos para la elaboración de Ordenanzas Complementarias.

1. Vertidos industriales: Se establece un plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan para la aprobación de unas Ordenanzas Municipales sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales, que contendrán al menos los parámetros que han de cumplir dichas aguas residuales para ser vertidas a la red municipal antes de ser tratadas por la EDAR.

2. El Ayuntamiento deberá aprobar durante el periodo de vigencia del Plan, unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente que regulen aspectos complementarios al planeamiento como son el control de ruidos, vertidos, limpieza pública y la recogida y tratamiento de residuos.

3. El Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan, unas ordenanzas específicas sobre sobre tratamiento de espacios libres en el Conjunto Histórico (calles o plazas), referidas a trazado, iluminación, pavimentación, mobiliario urbano, etc.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

Artículo 1.1. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente, además los previstos en estas Normas.

2. También están sujetas a licencia urbanística, las siguientes actuaciones, salvo que ya estuvieran amparadas por otra licencia de urbanización o edificación:

a) Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
- Tala o destrucción por otros medios, de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.

- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
- Adecuaciones naturalistas o recreativas

b) Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
- Sondeo de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

3. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística.

4. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local.

5. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas (artículo 1.3.).

6. El comienzo de cualquier obra al amparo del otorgamiento de licencia por silencio administrativo, según los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, requerirán en todo caso comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

7. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

Artículo 1.2. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de estas.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.
- Instalar en todas las obras el cartel de obra según modelo municipal.

Artículo 1.3. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

- Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

- Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo, ajustándose además a lo establecido en la legislación que resulte aplicable en cuanto a su visado por los correspondientes colegios profesionales.
- Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en un número al menos de dos ejemplares.
- Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.500 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste, referida a la cartografía del Plan General.
- Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.
- La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

2. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidos o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial. Se tendrán en cuenta los siguientes casos concretos:

- Patrimonio Histórico. Cualquier actividad sometida a alguno de los instrumentos de prevención y control ambiental en suelo no urbanizable deberá contar con la autorización administrativa previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, previa presentación del preceptivo proyecto, conforme establece la legislación vigente. Para los suelos urbanos, urbanizables y sistemas generales se estará a lo dispuesto en la regulación de la intervención en el subsuelo dada por esta normativa, donde se exige la realización de prospecciones arqueológicas superficiales en aquellos suelos que se clasifiquen como urbanizables y en aquellos sectores en los que en general se prevean cambios de uso del suelo, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.
- Especies Amenazadas. En las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de especies pertenecientes al Catálogo Andaluz de Especies Catalogadas (como el cernícalo primilla o la lechuza), el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes de otorgar licencia de obras. La licencia no permitirá la ejecución de las obras durante la época de nidificación y de cría.

4. En las licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales los índices de inmisión medidos o calculados deben cumplir los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

5. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación ó actividad, deberá estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

Artículo 1.4. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2. El requerimiento para subsanar las deficiencias detectadas deberá contestarse por parte del interesado en un plazo no superior a veinte (20) días, transcurrido el cual sin haberse efectuado la subsanación podrá declararse la caducidad del expediente.

Artículo 1.5. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:

- Licencia de urbanización
- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.

- Licencia de edificación, obras e instalaciones
- Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.
- Licencia para talas de masas arbóreas y vegetación arbustiva.
- Licencia de usos y obras provisionales.
- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

Artículo 1.6. Licencia de urbanización.

1. Toda obra de urbanización o de obras ordinarias de urbanización a que se refieren el Título III, artículo 3.3 y el Título III, artículo 3.4. de las presentes Normas requiere aprobación previa o licencia urbanística. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 98 de la LOUA.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de obras de edificación.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor, con una antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha Acta.

5. En la obra deberá colocarse, siempre en lugar visible, el cartel de identificación de la misma, según modelo municipal.

Artículo 1.7. Licencias de parcelación

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación, salvo que expresamente se declare su innecesaridad.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de parcelación tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
- b) Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
- c) Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.
- e) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el Suelo Urbano o Urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

5. La licencia de parcelación obliga a deslindar, amojonar y vallar la parcela o parcelas resultantes en un plazo no superior a los dos meses siguientes a la concesión de la misma. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6. En ningún caso se podrá otorgar licencia de parcelación en los siguientes supuestos:

- a) Las que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en este plan o las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen salvo que tengan por finalidad agruparlas y formar nuevas con dimensiones mínimas exigibles.

- b) Las de dimensiones inferiores al doble de las mínimas salvo que sean para agruparlas en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una nueva finca que tengan las condiciones exigibles.
- c) Las que tengan asignadas una edificabilidad en función de la superficie y se halla materializado toda la edificabilidad correspondiente a la finca.
- d) Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas sobre ellas.
- e) En suelo urbano y urbanizable con ámbitos delimitados para su desarrollo no podrán realizarse parcelaciones hasta la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo, salvo que estas segregaciones sean indispensables para el ajuste de los límites de propiedad a la delimitación del ámbito de desarrollo.
- f) En suelo no urbanizable quedan prohibidas siempre que no cumpla con la superficie mínima de cultivo según la legislación agraria, y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas, hasta tanto no tengan aprobado el Plan de Sectorización.

Artículo 1.8. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100). Se incluirán en Memoria y Presupuesto, como medidas correctoras, al menos las indicadas en el Título V, artículo 2.8.
- b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
- c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.
- d) Información arqueológica, para aquellos inmuebles catalogados o parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de restos arqueológicos.

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de edificación.

Artículo 1.9. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

- a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b) Información arqueológica de la parcela.
- c) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- d) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- e) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- f) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 1.10. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra contemplado en Título VII, artículo 2.3. de las presentes Normas.

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

- a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

- b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - c) Información arqueológica de la parcela, cuando proceda.
 - d) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
 - e) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. Los proyectos reformados requieren licencia previa antes de la ejecución de las obras.
4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el Título III, artículo 3.5. de estas Normas.

Artículo 1.11. Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico y Arqueológico.

- Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a la obtención de licencia urbanística, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, según la legislación aplicable.
- Será necesario comunicar la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, según la legislación aplicable.
- Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial de Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquel.
- Los proyectos que afecten a elementos de un edificio o conjunto de edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejera de Cultura.
- Para todos los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o situados en el Conjunto Histórico, la solicitud de licencia de obras deberá incluir la siguiente documentación, además de la exigida en el punto anterior:

- a) Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo el frente de manzana en el que se ubica la parcela. Incluirá al menos:
 - Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
 - Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.
- b) Memoria justificativa:
 - Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en la las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
 - Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.
- c) Planos:
 - Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.
 - Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.
- d) Información arqueológica acorde con la Zona Arqueológica donde se ubique.
 - En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del Título V.

Artículo 1.12. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

- a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
- b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
- c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
- d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
- e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
- f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
- g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
- h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

- i) Reparación o sustitución de cielo rasos.
- j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
- k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
- l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
- m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
- n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
- o) Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras. Si así se requiere, figurará junto al nombre del promotor, el del constructor y/o director de la ejecución de la obra

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

4. Los productores de residuos deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

Artículo 1.13. Licencia de actividad. Intervención municipal en los procedimientos de prevención y control ambiental.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

- a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
- b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
- c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará:

- a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
- b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).
- c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
- d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, (instrumento de competencia municipal) será de aplicación específica lo recogido en los artículos 41 a 45 de la Ley 7/2007 de GICA, o norma legal que los sustituya. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

- a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
- b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
- c. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

5. En las actuaciones sometidas a Autorización Ambiental Integrada, (instrumento de competencia autonómica) será de aplicación específica lo recogido en los artículos 20 a 26 de la Ley 7/2007 de GICA, o norma legal que los sustituya.

El interesado deberá solicitar al Ayuntamiento un informe acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico. Dicha solicitud se acompañará de una descripción detallada de la actividad y de las instalaciones previstas, que contendrá memoria y planos justificativos de la compatibilidad de las mismas con el planeamiento vigente.

6. En las actuaciones sometidas a Autorización Ambiental Unificada, (instrumento de competencia autonómica) será de aplicación específica lo recogido en los artículos 27 a 35 de la Ley 7/2007 de GICA, o norma legal que los sustituya.

En general, con la excepción de los proyectos de actuaciones recogidos en el artículo 27.2 de la Ley 7/2007, el interesado deberá solicitar a la administración competente un informe acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico. Dicha solicitud se acompañará de una descripción detallada de la actividad y de las instalaciones previstas, que contendrá memoria y planos justificativos de la compatibilidad de las mismas con el planeamiento vigente.

7. En actuaciones que lleven aparejadas la ejecución de obras, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos anteriores, según el tipo de obra a realizar.

Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente

Artículo 1.14. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

- a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) a nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.
- b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.
- c) En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
- d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2

Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 2.1. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

- a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
- b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
- c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

3. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados o incoados de interés cultural, de conformidad con la legislación reguladora de Patrimonio Histórico, se atenderá a las disposiciones de estos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el Plan y en los instrumentos que lo desarrollen.

4. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.

5. Órdenes de ejecución de obras de conservación.

- a) La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, ordenará la ejecución de obras de conservación y mejora de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución conllevará la adopción de cualquiera de las medidas estipuladas en el artículo 158.2 de la LOUA.

- b) Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 2.2. Situación legal de ruina urbanística y demoliciones.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable.

2. Ordenes de ejecución. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla el deber legal de conservación.

3. Para los inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, y para los incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan, la declaración de situación legal de ruina urbanística comportará las determinaciones establecidas en el artículo 157 de la LOUA, así como en el Título V de las presentes Normas.

A los efectos de declaración de ruina de bienes inscritos en el CGPHA, se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Si dichos bienes tienen la categoría de BIC o pertenecen a su entorno legal se cumplirá además lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la misma ley.

4. Demoliciones.

a) Para los inmuebles inscritos en el CGPHA o incluidos en los entornos legales de protección de BIC así como para aquellos inmuebles que, no estando inscritos individualmente en el CGPHA estén incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, les será de aplicación lo estipulado en la legislación vigente:

b) En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos ocultos que pudieran tener un interés histórico, monumental o constructivo, deberá ponerse de forma inmediata en conocimiento del Ayuntamiento que podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo de este PGOU.

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 3.1. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 3.2. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 4

Fomento de la protección ambiental

Artículo 4.1. Habitabilidad urbana.

El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

Artículo 4.2. Ordenanzas de protección ambiental.

El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión,

transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro, ...).

Artículo 4.3. Destino de los residuos de construcción y demolición (RCD's).

De acuerdo con el artículo 104.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Ayuntamientos, establecerán mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1.1. Objetivos generales de las normas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU de La Iruela, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar para el mismo las protecciones derivadas del Planeamiento Especial de rango superior (Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Jaén (PEPMF), de posibles actuaciones singulares de la Administración con incidencia en el municipio, y las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), o derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental (EA) a que este PGOU está sometido.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida de cada zona del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio urbano, que desde la escala local esté motivada su preservación.

Artículo 1.2. Carácter superpuesto y prevalente de las normas de protección.

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros títulos de estas NN.UU. y constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del PGOU.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en el PGOU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio, que actúan como indicadores límites de los efectos ambientales o sobre la calidad de vida urbana, dentro de los límites de sostenibilidad establecidos.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental (EA) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros títulos de estas NN.UU., es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las «prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento» contenidas en el EslA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la declaración de impacto ambiental, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NN.UU.

CAPÍTULO 2

Protección ambiental

Artículo 2.1. Protección de la imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

2. Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionamiento de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

3. El Ayuntamiento velará por que las nuevas construcciones acaben las fachadas y traten las medianeras vistas como fachadas, requisito sin el cual no se podrá dar licencia de primera ocupación, así mismo se establece un plazo de un (1) año para que aquellas construcciones que presenten fachadas y medianeras vistas sin acabar las terminen debidamente.

4. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.

5. No se emplearán en las construcciones cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

6. Se prohíbe el empleo, como revestimiento de fachadas, de la cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares propios de revestimientos interiores.

7. Queda prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas que sobresalgan del plano de fachada.

8. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en su composición. Las banderas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

9. Las instalaciones destinadas al ahorro energético, incluidas las exigidas por el CTE DB HE y normativas sectoriales, se realizarán siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables, evitando en todo caso la distorsión de la imagen urbana.

Artículo 2.2. Protección del Suelo frente a movimientos de tierra.

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5000 m³ quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

2. En los movimientos de tierra se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones y su reutilización posterior en la revegetación de taludes, espacios degradados u obras de ajardinamiento. En cualquier caso se habrá de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

3. Se exigirá a toda actividad extractiva la redacción de un Plan de Restauración Ambiental, que deberá ser aprobado por el organismo competente previamente al inicio de la actividad.

Artículo 2.3. Protección del Suelo frente actividades potencialmente contaminantes.

1. Tienen la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo, las relacionadas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, o texto legal que lo sustituya.

2. Los titulares de actividades potencialmente contaminantes están sujetos a las obligaciones que, en cuanto a Informes de Situación, se recogen en el artículo 3 de dicho Real Decreto.

3. Cuando sobre suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso, dicha solicitud deberá ir acompañada de un informe de situación, con el contenido mínimo que se indica en el Anexo II del R.D. 9/2005. Se dará traslado de la solicitud e informe de situación a la consejería competente en materia de medio ambiente, la cual deberá pronunciarse favorablemente con carácter previo a la concesión de licencia o autorización. Si la nueva actividad estuviera sujeta a AAI o AAU o el cambio de uso a evaluación ambiental, el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

Artículo 2.4. Protección del Paisaje.

Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas, además de las siguientes condiciones de protección:

1. En general se deberá tener en cuenta, para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones, su relación con las características del terreno y el paisaje, debiéndose estudiar su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto y hacia los panoramas exteriores.

2. En general, las actuaciones de urbanización o implantación de usos, construcciones o instalaciones se adaptarán a la topografía existente, evitando el movimiento de grandes volúmenes de tierra, y la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales y procesos erosivos. Las urbanizaciones se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

3. Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.

4. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

5. En Suelo No Urbanizable, las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deben responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Los materiales empleados en la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, garantizarán una correcta adecuación a su entorno y tipología. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose grandes modificaciones en la topografía del mismo, salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

6. Cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, pueda suponer una afección visual a alguno de los «Hitos y singularidades del Territorio» indicados en el plano de ordenación OT-02, deberá contener en la memoria de su proyecto o en la solicitud de licencia de actividad, una justificación de no afección negativa a dichos elementos. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a cualquier actuación que considere no justifica adecuadamente estos extremos.

Artículo 2.5. Protección de los Espacios Naturales.

Las actuaciones sobre suelos incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos por la legislación ambiental quedarán sujetas a las condiciones impuestas por esta.

Artículo 2.6. Protección de la Fauna y sus Hábitats Singulares.

1. Se reducirá en la medida de lo posible la emisión de ruidos y vibraciones durante los periodos principales de cría.

2. Los circuitos de vehículos pesados se diseñarán en la medida de lo posible, de manera que afecten lo menos posible a las zonas de cría o de especial interés para la fauna.

3. La instalación de cerramientos ganaderos o cinegéticos respetarán la legislación vigente y se someterán a las características de la autorización de la Delegación Medio Ambiente, permitiendo siempre las características de la nueva instalación el libre paso de la fauna no cinegética.

4. En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, con el fin de evitar las posibles colisiones y electrocuciones de aves, reducir la afección paisajística, anular las emisiones sonoras y minimizar el efecto pantalla, se procurará su disposición enterrada. Cuando esto no fuera posible, los elementos estructurales de la línea eléctrica no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre. Las redes aéreas de alta tensión deberán cumplir lo estipulado en la legislación sectorial vigente en materia de protección de la avifauna. En concreto se usarán en las líneas aéreas de alta tensión, como medidas anticolidión, tiras de neopreno de 35x5cms sujetas por mordaza de elastómero con cinta luminiscente, colocadas cada 10 m.

5. Los centros de transformación deberán corregirse, de manera que se eviten las posibilidades de electrocución. Para ello, se deberá aislar todas las partes del mismo que puedan provocar electrocución a la fauna silvestre, con especial dedicación a las bornas aéreas de baja tensión. Para las conducciones enterradas, se utilizarán cables con protección anti-roedor.

Artículo 2.7. Protección de la Vegetación.

1. Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial.

2. En las plantaciones de árboles y establecimiento de zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas preferentemente.

3. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción perjudicial para la vegetación, excepto en actuaciones debidamente justificadas y previa autorización de la delegación de medio ambiente.

4. Se realizarán las actuaciones silvícolas necesarias, como podas, resalveos, desbroces, etc, que favorezcan el desarrollo de la vegetación arbórea y reduzcan el riesgo de incendios de las masas forestales.

5. En actuaciones de recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, se utilizarán especies autóctonas.

6. Se fomentará el uso recreativo y forestal de dichas zonas, limitándose las actuaciones a los usos contemplados como compatibles en el Plan Especial del Medio Físico de Jaén.

7. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se solicitará justificadamente.

8. Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

9. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

Artículo 2.8. Protección de los recursos de agua, suelo, paisaje y calidad del aire en relación a la generación y vertido de escombros, residuos sólidos urbanos y asimilables.

1. Residuos sólidos.

a) En cuanto a la generación y vertido de residuos, se estará a lo dispuesto en general en la Ley 7/2007 de GICA y en particular a en su Título IV, Capítulo V.

b) Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de cualquier tipo fuera de instalaciones concebidas para tal fin, y adaptadas a las características de estos residuos.

c) Escombros: Además de la posibilidad de ser trasladados a vertedero autorizado, podrán ser reutilizados como material de relleno. Se prohíbe el vertido de escombros e inertes de forma incontrolada así como el vertido de los mismos a arroyos.

d) La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos será acopiada y debidamente conservada hasta su utilización, bien en el acondicionamiento de zonas verdes, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados a tal efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

e) La gestión de los residuos se realizara de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Andalucía y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

2. Obras y Demoliciones.

En toda obra de construcción y demolición que no tenga la consideración de obra menor, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008 de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCDs). Sus proyectos deberán incorporar un Estudio de Gestión de Residuos, con el contenido mínimo exigido en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

El Ayuntamiento podrá exigir en el otorgamiento de la licencia municipal de obra, la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Toda obra, y especialmente las conlleven demoliciones deberá contar con las siguientes medidas correctoras, a fin de minimizar las incidencias sobre la calidad del aire producidas por el polvo, vibraciones, ruido y emisión de gases contaminantes:

- Durante los trabajos de demolición se procederá a la humectación por riego de los elementos a demoler y de los escombros, procurando en cualquier caso realizar aquellos trabajos que conlleven la generación de polvo en el tiempo más breve posible y evitando los días de fuerte viento.

- Para la realización de trabajos de demolición no se ampliarán los horarios laborales estipulados con carácter general.
- La maquinaria a utilizar cumplirá con la normativa vigente en cuanto a emisiones gaseosas y acústicas, y estará al corriente de las inspecciones técnicas correspondientes (ITV, etc.).
- El transporte de los escombros se realizará por rutas que minimicen el tránsito por el interior del núcleo urbano. En cualquier caso los camiones utilizarán cubas cerradas o mallas protectoras.
- En caso de que en el interior del edificio existan residuos de carácter peligroso, se deberá presentar, previo a las labores de demolición, un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). En caso de optar por la eliminación, se deberá trasladar a vertedero de residuos sólidos urbanos y vertedero de inertes autorizados. Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regulan la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y de relleno, o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en el proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada, ni ser vertidos a arroyos.
- Durante la ejecución de obras de demolición se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida y posterior valorización de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, estos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y Real Decreto 833/88 por el que se desarrolla la Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos, ...).

3. Puntos Limpios.

El municipio deberá disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

La reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

4. Residuos tóxicos y peligrosos.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Artículo 2.9. Protección de las Aguas. Cauces, Embalses y Aguas Subterráneas. Vertidos de Aguas residuales.

1. Las actuaciones en el entorno de cauces y embalses y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial.

2. Sobre la protección a los cursos de aguas.

a) Todos los cauces y cursos de agua (su DPH), así como sus zonas de servidumbre, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica_DPH. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las ordenanzas reguladoras para suelo no urbanizable, y a lo dispuesto en la Ley de Aguas. Estarán afectados por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

- Zona de servidumbre de 5 m de anchura a partir del dominio público hidráulico, de uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

- Zona de policía. A falta de delimitación de la zona de policía por parte del organismo de cuenca, se considerará como tal una banda de 100 m de anchura a partir del cauce en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar. En esta zona las actuaciones a realizar (independientemente de la categoría de suelo de que se trate), deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural de terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o deterioro del dominio público.
- b) Las zonas afectadas por el desarrollo urbano que resulten inundables por la avenida de periodo de retorno de 500 años de cauces, deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica_ZI.
- c) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.
- d) En los cauces se prohíbe, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos. Estos últimos podrán utilizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos frente a riesgos de inundación.
- e) Las actuaciones programadas o que se programen durante la vigencia del Plan en el entorno de algún cauce, deberán garantizar la evacuación de los caudales correspondientes a las avenidas para periodos de retorno de 500 años.

3 Sobre las aguas subterráneas.

- a) Será necesaria, licencia municipal para realizar nuevas captaciones de aguas subterráneas requiriendo en todo caso la autorización del organismo competente.
- b) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en punto 1 de este artículo. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.
- c) Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total sólo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 94 de la Ley de Aguas, e informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- d) La zona de protección de acuíferos, en la que se prohíbe todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico, queda convenientemente delimitada como zona de recarga de acuíferos en el plano de «Clasificación del Suelo» del término municipal OT-1.
- e) Se establece una zona de restricciones absolutas consistente en un perímetro de protección de captaciones en un radio de diez (10) metros entorno a cada punto de captación de agua para abastecimiento, en el que queda prohibida toda actividad, excepto las relacionadas con el mantenimiento y explotación de la captación. Queda indicado en el plano OT-02.

Cada captación se protegerá con un caseta de protección, un vallado de la zona de restricciones absolutas y un drenaje perimetral.

- f) Se establece una zona de restricciones máximas, que queda grafiada en el plano OT-02, en la que se prohíben las siguientes actividades:
 - Uso de fertilizantes, herbicidas y pesticidas.
 - Almacenamiento de estiércol y de materias fermentables para alimentación de ganado.
 - Vertido de restos animales.
 - Ganadería intensiva.
 - Silos de uso agropecuario.
 - Vertidos superficiales de aguas residuales sobre el terreno.
 - Vertidos de aguas residuales en pozos negros, balsas o fosas sépticas.
 - Vertidos de aguas residuales en cauces públicos.
 - Vertidos de residuos sólidos urbanos.
 - Cementerios.
 - Asentamientos industriales.
 - Vertidos de residuos líquidos o sólidos industriales.
 - Almacenamiento de hidrocarburos.
 - Apertura y explotación de canteras.
 - Relleno de canteras o excavaciones.
 - Campings.
 - Ejecución de nuevas perforaciones o pozos no destinados a abastecimiento.

Las siguientes actividades quedan condicionadas a la aportación por el titular de un estudio específico realizado por técnico competente en el que se demuestre la no afección a las captaciones de agua para abastecimiento:

- Ganadería extensiva.
- Abrevaderos-refugio de ganado.

g) Se establece una zona de restricciones moderadas que queda grafiada en el plano OT-02, en la que se prohíben las siguientes actividades:

- Vertido de restos animales.
- Ganadería intensiva.
- Vertidos superficiales de aguas residuales sobre el terreno.
- Vertidos de aguas residuales en pozos negros, balsas o fosas sépticas.
- Vertidos de aguas residuales en cauces públicos.
- Vertidos de residuos sólidos urbanos.
- Cementerios.
- Asentamientos industriales.
- Vertidos de residuos sólidos industriales.
- Almacenamiento de hidrocarburos.
- Relleno de canteras o excavaciones.

Las siguientes actividades quedan condicionadas a la aportación por el titular de un estudio específico realizado por técnico competente en el que se demuestre la no afección a las captaciones de agua para abastecimiento:

- Uso de fertilizantes, herbicidas y pesticidas.
- Almacenamiento de estiércol y de materias fermentables para alimentación de ganado.
- Silos de uso agropecuario.
- Vertidos de residuos líquidos industriales.
- Apertura y explotación de canteras.
- Campings.
- Ejecución de nuevas perforaciones o pozos no destinados a abastecimiento

h) Se establece un perímetro de protección por cantidad, que queda grafiado en el plano OT-02, en el que toda ejecución de nuevas perforaciones o pozos para captación de agua no destinados a abastecimiento urbano, estará condicionada a la aportación por el titular de un estudio específico, realizado por técnico competente, en el que se demuestre la no afección a las captaciones de agua para abastecimiento que dan lugar a dicho perímetro.

4. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.

- a) Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente.
- b) Se prohibirá cualquier vertido incontrolado de aguas residuales, directo o indirecto, que acabe en cauce público.
- c) Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal deberán reglamentarse por la el Ayuntamiento, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.
- d) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características relativas a su concentración y/o sus características químicas o biológicas se manifiesten incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas prevista, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que se adapte a las disposiciones legales aplicables y características de las instalaciones existentes o previstas.
- e) No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos ni en el desarrollo de los urbanizables.
- f) En suelo no urbanizable se admitirá el uso de fosas sépticas cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- g) Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el vertido directo al terreno o la inyección de las mismas en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

5. Sobre la evacuación de Aguas Pluviales.

- a) La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener las infraestructuras de conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
- b) La urbanización de los terrenos deberá controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente, para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.
- c) En ningún caso deberán verter libremente y sin recogida, aguas a las cunetas de las carreteras.

Artículo 2.10. Protección de la atmósfera frente a emisiones contaminantes.

1. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

2. Los titulares de actividades potencialmente contaminadoras, quedan obligados por la legislación en materia de protección ambiental vigente, y en concreto al régimen de autorización de emisiones regulado en el artículo 56 de la Ley 7/2007 y el artículo 13 de la Ley 34/2007, y al desarrollo reglamentario de las previsiones de estas leyes recogido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

3. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire, o normativa de desarrollo de la Ley 7/2007 de GICA que, en materia de protección de la contaminación atmosférica, se publique.

4. Los niveles de concentración en el aire y la gestión de la calidad del aire se regirán por lo establecido en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, así como en lo relativo al ozono y sustancias precursoras.

Artículo 2.11. Protección de la atmósfera frente a ruidos y vibraciones.

1. A los efectos del desarrollo de artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla (normativa estatal vigente), se establece una zonificación acústica, donde se aplicarán los objetivos de calidad acústica que establece el Decreto 6/2012, de 17 de enero (normativa autonómica sectorial). Esta zonificación acústica es la grafada en los planos de ordenación territorial OT-05 y ordenación urbana OU-04.x, en función del uso predominante en los distintos sectores del territorio.

2. Los objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanizadas existentes será la no superación de los valores de inmisión indicados en el artículo 9 del Decreto 6/2012 o norma que lo sustituya. Para el resto de áreas urbanizadas (previstas por el plan), los objetivos de calidad acústica serán los anteriores disminuidos en 5db.

3. A los efectos del cumplimiento de la Ley 7/2007 GICA, se considerarán las áreas de sensibilidad acústicas definidas en los planos de ordenación territorial OT-05 y ordenación urbana OU-04.x, en función del uso predominante en los distintos sectores del territorio, en las que se exigirá la no superación de los valores límites de ruido ambiental en las fachadas de las edificaciones, establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, o en cualquier norma que lo desarrolle o sustituya.

4. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

- En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU o de su revisión.
- En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de los usos del suelo.

Así mismo, según se establece en el artículo 6 del RD 1367/2007, la zonificación acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse como máximo, cada diez años desde la fecha de aprobación definitiva del PGOU.

5. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar, modificar sustancialmente o trasladar en el municipio, la no superación de los niveles sonoros límites establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, o en cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya.

Artículo 2.12. Protección frente a la contaminación lumínica.

1. La protección contra la contaminación lumínica queda regulada en base a la legislación sectorial vigente.

2. Una vez la consejería competente en materia de medio ambiente establezca (apruebe o revise) las zonas correspondientes al área lumínica E1 (Áreas oscuras) de Andalucía, el ayuntamiento deberá aprobar la zonificación correspondiente al resto de áreas lumínicas del municipio, en atención al uso predominante del suelo y bajo los criterios establecidos en el artículo 63 de la Ley 7/2007, de GICA, en los plazos, con el contenido y mediante el procedimiento recogidos en los artículos 29 y 30 del Decreto 357/2010.

En el plazo de un año desde la aprobación de la zonificación lumínica, el ayuntamiento aprobará unas Ordenanzas Municipales de Protección contra la Contaminación Lumínica o, en su caso, adaptará las vigentes.

3. En aplicación del artículo 66 de dicha ley, y los artículos 11 y 12 del citado Decreto 327/2010, y con carácter transitorio hasta que se aprueben las Ordenanzas Municipales de Protección contra la Contaminación Lumínica, se establecen las siguientes restricciones de uso:

- No se permite con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

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

- Por motivos de seguridad ciudadana debidamente justificados.
- Temporalmente para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
- Temporalmente, para eventos con especial interés social, turístico y económico, cultural o deportivo.
- Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.
- Para otros usos del alumbrado de especial interés.

Artículo 2.13. Protección frente a las radiaciones electromagnéticas.

1. Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por 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 emisiones radioeléctricas.

2. En aplicación del artículo 8.1 del citado reglamento, los operadores que establezcan las redes o presten los servicios que se relacionan a continuación deberán presentar un estudio detallado, realizado por un técnico competente, que indique los niveles de exposición radioeléctrica en áreas cercanas a sus instalaciones radioeléctricas fijas en las que puedan permanecer habitualmente personas. Dichas redes o servicios son los siguientes:

- Redes de difusión de los servicios de radiodifusión sonora y televisión.
- Servicios de telefonía móvil automática analógica.
- Servicio de telefonía móvil automática GSM.
- Servicio de comunicaciones móviles personales DCS-1800.
- Servicio de comunicaciones móviles de tercera generación.
- Servicio de radiobúsqueda.
- Servicio de comunicaciones móviles en grupo cerrado de usuarios.
- Redes del servicio fijo por satélite, del servicio móvil por satélite y del servicio de radiodifusión por satélite.
- Servicio de acceso vía radio LMDS.

Los mencionados niveles de exposición, valorados teniendo en cuenta el entorno radioeléctrico, deberán cumplir los límites establecidos en el anexo II de dicho Reglamento.

El citado estudio será presentado ante el Ministerio de Ciencia y Tecnología, incorporado en el proyecto o propuesta técnica necesarios para solicitar la autorización de las instalaciones radioeléctricas, según lo establecido en el capítulo I, título III, de la Orden de 9 de marzo de 2000, por la que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

3. Los operadores y titulares de licencias individuales a los que se refiere el apartado 2 presentarán, simultáneamente y de manera complementaria al estudio citado en dicho apartado, un proyecto de instalación de señalización y, en su caso, vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a zonas en las que pudieran superarse las restricciones establecidas en el anexo II del citado Real Decreto 1066/2001. Dicha señalización o vallado deberá estar instalado de manera previa a la puesta en servicio de la instalación radioeléctrica.

Artículo 2.14. Protección de la salud.

a) De acuerdo con la legislación en materia de calificación ambiental de Andalucía se exige el sometimiento al procedimiento de Calificación Ambiental (de competencia municipal) a toda implantación, ampliación, modificación o traslado de actividades que puedan suponer molestias o afección a la salud de la población.

b) Sin perjuicio de las autorizaciones que por su carácter y clasificación legal le correspondan, las actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera (CAPCA-2010 o actualización vigente) deberán emplazarse a una distancia superior a 2.000 m de cualquier núcleo urbano residencial, espacio natural protegido o espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

c) Las instalaciones ganaderas no podrán situarse en suelo urbano o urbanizable, y los proyectos para su edificación deberán incluir las medidas adoptadas para la absorción y reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces.

d) Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, pH, etc, similares a los de uso doméstico, y en todo caso asumibles por el sistema de depuración municipal. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles definidos en la correspondiente ordenanza municipal podrán verter directamente a la red municipal con sifón hidráulico interpuesto.

e) Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de Febrero).

f) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral. Los trabajos realizados en la vía pública durante el periodo de obras, se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección contra contaminación acústica en Andalucía en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.

Artículo 2.15. Protección contra incendios forestales.

a) De acuerdo con los Anexos I y II del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, el t.m. de La Iruela tiene la consideración de Zona de Peligro y Área de Peligro Extremo, por lo que tiene especial incidencia en todo su territorio la legislación sectorial sobre incendios forestales.

b) A los efectos de la aplicación de las medidas de protección contra incendios forestales incluidas en este Plan, se recoge en la cartografía territorial (Plano OT-02) el establecimiento de las zonas forestales y de influencia forestal (franja de 400 m en torno a las zonas forestales), a partir de la definición que de las mismas se hace en la legislación forestal, y en la legislación sobre incendios forestales.

c) Las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, ubicados en terrenos forestales o de influencia forestal, deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

En el mismo ámbito, será exigible idéntica protección para los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables sectorizados u ordenados.

Los propietarios de instalaciones o terrenos descritos en el presente artículo podrán agruparse para protegerlos en común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno así lo permitan.

d) Planes de Autoprotección.

Sin perjuicio de lo que pueda exigir la administración forestal, y en aplicación del artículo 44 de la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, tendrán que elaborar sus correspondientes Planes de Autoprotección. Dado que todo el t.m. de La Iruela está incluido en Zona de Peligro, esta exigencia es extensible a todos los ámbitos aislados de población o actividad (núcleos urbanos, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas) situados en el t.m. de La Iruela.

Los crecimientos urbanos en continuidad con núcleos de población existentes, quedarán integrados en los planes de autoprotección de éstos.

Las nuevas actividades e implantaciones urbanísticas aisladas deberán presentar el correspondiente Plan de Autoprotección junto con el resto de documentación exigible para la solicitud de licencia de obras o de actividad. Será preceptiva la aprobación del Plan de Autoprotección para la obtención de la licencia.

Para todas aquellas actividades, urbanizaciones y núcleos aislados ya existentes, que no cuenten con su correspondiente Plan de Autoprotección aprobado, se establece un plazo máximo de un (1) año desde la aprobación definitiva de este PGOU para su elaboración y aprobación.

El contenido de estos planes será como mínimo:

- Ámbito de referencia.
- Actividades de vigilancia y detección previstas como complemento del Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales del Municipio.
- Organización de los medios materiales y humanos disponibles
- Medidas de protección, intervención de ayudas exteriores y evacuación de personas afectadas.
- Cartografía a escala mínima 1:25000 ilustrativa de la vegetación y de los medios de protección previstos.

Artículo 2.16. Medidas de Protección en los instrumentos de desarrollo del Plan.

1. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a una zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

2. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el presente capítulo con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación

3. Las diferentes figuras de planeamiento de desarrollo deben incluir las siguientes determinaciones con el objetivo de minimizar los impactos durante las fases de ejecución.

- Reducción de ruidos y vibraciones.
- Reducción de la producción de polvo.
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
- Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.
- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos
- Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
- Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

El desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:

- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
- Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
- El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
- La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
- Se especificará la localización de las instalaciones auxiliares de obra.
- Se especificará la localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental, y Plan de Restauración Ambiental.
- Se especificará la localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
- Las especies vegetales seleccionadas para zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

4. En aplicación de la legislación vigente en materia de prevención y lucha contra los incendios forestales y de lo estipulado en el artículo anterior, es necesaria la realización de un Plan de Autoprotección para cada uno

de núcleos de población, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades, que con carácter aislado, existen o se programan en el t.m. de La Iruela.

Para las nuevas implantaciones aisladas se exigirá su presentación en las solicitudes de licencia de obras de urbanización o de actividad, y será preceptiva su aprobación para la obtención de las citadas licencias.

5. Las propuestas de ordenación detallada de los instrumentos de desarrollo y los proyectos de urbanización, acomodarán en lo posible las rasantes a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones del perfil existente. Así mismo, el trazado viario se ajustará en lo posible a la estructura rural preexistente de caminos y sendas.

6. En aquellas obras para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente.

Artículo 2.17. Instrumentos de Prevención Ambiental.

1. Toda actuación (planes y programas, obras y actividades y sus proyectos) relacionada en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA, estará sometida a los instrumentos de prevención y control ambiental definidos en dicha ley.

2. La prevención ambiental, según se establece en el Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos vigentes, se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- Autorización Ambiental Integrada.
- Autorización Ambiental Unificada.
- Evaluación Ambiental de Planes y Programas.
- Calificación Ambiental.
- Autorizaciones de Control de la Contaminación Ambiental.

3. Las actuaciones sometidas a alguno de estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en dicha ley.

4. En el caso de Planes y Programas sometidos a Evaluación Ambiental, el informe de valoración ambiental, emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre la propuesta del Plan con aprobación provisional, tendrá carácter vinculante y sus condicionamientos se incorporarán en la resolución que lo apruebe definitivamente.

Artículo 2.18. Actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Integrada.

1. Se encuentran sometidas a autorización ambiental integrada:

a) La construcción, montaje, explotación o traslado de instalaciones públicas y privadas en las que se desarrollen alguna o parte de las actuaciones señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

b) La modificación sustancial de las instalaciones o parte de las mismas anteriormente mencionadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1.e) de la Ley 7/2007, quedan exceptuadas de autorización ambiental integrada, las instalaciones o parte de las mismas mencionadas en el apartado 1 anterior que sirvan exclusivamente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años.

Artículo 2.19. Actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Unificada.

Se encuentran sometidas a autorización ambiental unificada:

a) Las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

b) La modificación sustancial de las actuaciones anteriormente mencionadas.

c) Actividades sometidas a calificación ambiental que se extiendan a más de un municipio.

d) Las actuaciones públicas y privadas que, no estando incluidas en los apartados anteriores, puedan afectar directa o indirectamente a los espacios de la red ecológica europea Natura 2000, cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

e) Las actuaciones recogidas en el apartado a) del presente artículo y las instalaciones o parte de las mismas previstas en el apartado 1 a) del artículo 20 de la Ley 7/2007 de GICA, así como sus modificaciones sustanciales, que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

f) Otras actuaciones que por exigencias de la legislación básica estatal deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental.

Artículo 2.20. Planes y Programas sometidos a Evaluación Ambiental.

1. Están sometidas a Evaluación Ambiental:

- a) Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA, que cumplan los dos requisitos siguientes:
 - Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.
 - Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.
- b) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado a), así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA, y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- c) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

2. No están sometidos a Evaluación Ambiental los siguientes planes y programas:

- a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.
- b) Los de carácter financiero o presupuestario.

Artículo 2.21. Actuaciones sujetas a Calificación Ambiental.

1. Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, y sus modificaciones sustanciales, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

2. En el caso de actividades sometidas a Calificación Ambiental, no podrá otorgarse licencia municipal hasta tanto se haya dado total cumplimiento a dicho trámite ni en contra de lo establecido en la resolución de Calificación Ambiental.

3. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona de la actuación.

Artículo 2.22. Autorizaciones de Control de la Contaminación Ambiental.

Son autorizaciones de control de la contaminación ambiental, a los efectos de la Ley 7/2007 de GICA, las siguientes:

1. Autorización de emisiones a la atmósfera.
2. Autorización de vertidos a aguas litorales y continentales.
3. Autorización de producción de residuos.
4. Autorización de gestión de residuos.

CAPÍTULO 1

Protección del Patrimonio

Sección 1. Generalidades

Artículo 3.1. Instrumentos para la protección del Patrimonio Histórico.

Para la protección del Patrimonio Histórico del municipio de La Iruela, prevista en este Plan General, se consideran, además del presente capítulo, los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

- a) Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
- b) La regulación pormenorizada de alturas de la edificación.
- c) El Catálogo de Bienes Protegidos.
- d) La delimitación de las zonas de protección arqueológica.

Para el ámbito del Conjunto Histórico, en virtud del artículo 31.3 de la Ley 14/2007 LPHA, el Plan incorpora directamente, por medio de esta normativa y a través del Catálogo, las determinaciones de protección exigidas en los apartados 1 y 2 del mismo artículo.

Artículo 3.2. Bienes del patrimonio histórico con legislación sectorial.

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico protegidos por la legislación sectorial, incluyendo las intervenciones sobre inmuebles afectados por los entornos de protección de los mismos, se someterán a las disposiciones de dicha legislación. En este sentido, las intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) deberán respetar los criterios de conservación recogidos en la legislación vigente.

2. El hallazgo de restos arqueológicos deberá ser notificado con arreglo a lo dispuesto en esta misma legislación, adoptándose las medidas de protección que resulten procedentes para su cumplimiento.

Artículo 3.3. El Conjunto Histórico de La Iruela.

1. El Conjunto Histórico de La Iruela se recoge en este Plan tal y como queda definido y delimitado en el Decreto 14/2013, de 19 de febrero, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de La Iruela (Jaén). BOJA 22-03-2013.

2. En el Conjunto Histórico, las sustituciones de inmuebles serán excepcionales, fomentando la restauración y rehabilitación.

3. Para su protección, este plan contempla de forma específica:

- a) Ordenanzas de edificación del C.H., incluyendo, además de los parámetros edificatorios la regulación de las actividades económicas compatibles con los usos tradicionales para la revitalización del bien protegido.
- b) Ordenación detallada de los ámbitos de Reforma Interior o Mejora. El PGOU no define ningún ámbito en el C.H. Si en el desarrollo del PGOU se llegara a definir alguno, se deberá hacer con establecimiento de su ordenación pormenorizada.
- c) Catalogación de los elementos singulares de interés
- d) Identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, estableciendo las medidas correctoras adecuadas.
- e) Establecimiento de actuaciones en materia de movilidad y accesibilidad específicas para el Conjunto Histórico, debido a sus características topográficas, morfológicas y patrimoniales singulares.
- f) Estableciendo un plazo de un año desde la entrada en vigor del plan, para que el Ayuntamiento apruebe una ordenanza específica sobre tratamiento de espacios libres (calles o plazas), referidas a trazado, iluminación, pavimentación, mobiliario urbano, etc.

Sección 2. Protección de elementos catalogados

Artículo 3.4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

1. El régimen de protección y la regulación de las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos quedarán sujetas a las determinaciones recogidas en el articulado y fichas de dicho catálogo, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedarán sujetas, en su caso, a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo y en estas Normas Urbanísticas.

Sección 3. Protección de Patrimonio Arqueológico

Artículo 3.5. Información Urbanística de carácter arqueológico.

Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras, deberá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar junto con dicha solicitud es la siguiente:

- a) Identificación de la parcela.
- b) Planta y esquema de sección longitudinal de la parcela, con indicación de la edificación y topografía actual, y situación final prevista.
- c) Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.
- d) Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.

La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas en la parcela, en función de su localización en las Zonas de Ordenanza Arqueológica y del tipo de intervención:

- a) Inexistencia de cautelas.
- b) Parcela sometida a cautela o intervención arqueológica:
 - Excavación Arqueológica, entendida como se define en el artículo 2.a) del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas:
 - Control arqueológico de movimiento de tierras
 - Intervención arqueológica tipo sondeo.
 - Intervención arqueológica tipo excavación extensiva
 - Análisis arqueológico de estructuras emergentes
 - Prospección Arqueológica, entendida como se define en el artículo 2.b) del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- c) Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de restos de fortificaciones.
- d) Reserva arqueológica de subsuelo.

Artículo 3.6. Inexistencia de cautelas.

1. Cuando la obra no suponga afección al subsuelo se considerará inexistencia de cautelas arqueológicas. Se entiende que existe afección al subsuelo, si para la realización de la obra se prevé movimiento de tierra en una profundidad mayor de cuarenta (40) centímetros sobre la cota actual del terreno, que afecte a una superficie continua o discontinua superior a cuatro (4) metros cuadrados en la parcela objeto de licencia.

2. En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información Urbanística de carácter arqueológico con el proyecto básico ajustado a ésta.

Artículo 3.7. Clases de intervención arqueológica.

1. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de personal técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades de estratificación de interés histórico.

2. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos listados en el artículo 3.5, cuya definición se atiene a lo recogido en los arts. 2 y 3 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante RAA).

Artículo 3.8. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de restos de fortificaciones.

1. Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas. Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico.

2. Como criterio general, y a reserva de un tratamiento individualizado para cada caso, se procederá de la siguiente manera:

- a) Para los lienzos accesibles desde viario o espacio público: se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento emergente o soterrado.
- b) Para los tramos incorporados a la estructura de las viviendas o en el interior de la parcela, se procederá a su conservación in situ mediante labores de restauración y mantenimiento.
- c) Las nuevas edificaciones se separarán al máximo de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales.

3. En cada actuación, será necesario un estudio individualizado para la concreción de estas medidas, que deberá remitirse a la administración competente en materia de patrimonio histórico para su informe y autorización, según el artículo 20.3 de la Ley 16-85 de PHE y el artículo 33 de la Ley 14/2007 de PHA.

Artículo 3.9. Reserva arqueológica de subsuelo.

Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las actividades que impliquen movimientos de tierra, incluida la excavación arqueológica excepto si está inserta en un proyecto de investigación arqueológico autorizado.

Artículo 3.10. Procedimiento de autorización y tramitación para intervenciones arqueológicas.

1. Con carácter general, la realización de la Intervención Arqueológica se llevará a la práctica antes de la concesión de la Licencia de Obras que motivan dicha intervención.

2. Una cautela de Control Arqueológico de Movimiento de Tierras permitirá la tramitación de la Licencia Municipal de Obras correspondiente con la obligación de notificar al Ayuntamiento, con al menos quince días de antelación, la fecha de inicio de las obras. La supervisión generará el preceptivo Informe por parte del técnico municipal, y, en caso de detectarse Unidades Estratigráficas con interés arqueológico, se procederá a la ejecución de una intervención arqueológica que deberá tramitarse por el procedimiento de máxima urgencia contemplado en la normativa vigente.

3. Las cautelas de Intervención Arqueológica tipo sondeo, excavación extensiva y análisis de las estructuras emergentes conllevarán la redacción por técnico competente de un Proyecto de Intervención Arqueológica con el que se tramitará la Autorización de la Administración Autonómica y la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica.

La obtención de la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica posibilita, junto a la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura, la realización de la Intervención Arqueológica.

4. El Proyecto de Intervención Arqueológica será tramitado por el Ayuntamiento ante la Administración Competente, en este caso la Consejería de Cultura, conforme al procedimiento establecido en el RAA. Para ello, se deberán presentar tres ejemplares del mismo.

El contenido del Proyecto de Intervención Arqueológica será el establecido por el RAA en su Título III artículos 20, 21 y 22.

El procedimiento de autorización de Actividades Arqueológicas tendrá carácter de urgencia en aquellos ámbitos recogidos en el art. 48 del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Los trabajos de ejecución de la intervención arqueológica de urgencia estarán sometidos a la inspección de la Consejería de Cultura contemplada en la normativa sectorial vigente, y a la inspección municipal prevista en el presente Plan.

6. Una vez finalizada la actividad arqueológica, la dirección de la misma presentará copia por triplicado de la Memoria Preliminar en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el art. 32 del RAA.

7. La Resolución dictada por la Consejería de Cultura deberá ser contemplada en el Proyecto de Obra que generó la actividad arqueológica, para la tramitación de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 3.11. Sitios Arqueológicos.

1. Se incluyen los registros del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, además del poblado romano de El Silillo, cuya exacta localización está aún pendiente de estudios específicos. Estos sitios arqueológicos cuentan con ficha individualizada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de La Iruela:

NÚM.	IDENTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
230470004	CASTILLO DE NUBLA	Castillo medieval
230470006	MOLINO DE LA REJA	Asentamiento calcolítico y asentamiento ibérico
230470007	NUBLA	Asentamiento ibérico, villa romana y castillo medieval
230470008	PUENTE DEL MOLINO CAÑAMARES	Villa romana y puente romano
230470009	CUEVA DE LA MOCHA	Asentamiento en cueva de la Edad del Bronce
	POBLADO DE EL SILILLO	Poblado romano

2. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos catalogados será preceptiva la emisión de informe por el organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 3.12. Hallazgos arqueológicos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del territorio municipal, sea como consecuencia de realización de obras o por cualquier otra causa, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro (24) horas, procediéndose según lo estipulado en el art. 50 de la ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

Artículo 3.13. Zonas de protección arqueológica en suelo urbano y urbanizable.

A los efectos de aplicar las distintas ordenanzas de protección arqueológica que se definen en los artículos de la sección siguiente, se han delimitado las zonas del suelo urbano correspondientes a cada una y que se expresan gráficamente en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Histórico». Las zonas arqueológicas definidas son las siguientes:

- a) Zona A: Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbano.
- b) Zona B: Área de Integración y Protección de restos en suelo urbano.
- c) Zona C: Área de Intervención Arqueológica y posible remoción de restos en suelo urbano.
- d) Zona D: Área de Control Arqueológico y trabajos arqueológicos alternativos en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 3.14. Condiciones de protección arqueológica en el Conjunto Histórico.

1. Las sustituciones de inmuebles serán excepcionales, fomentando la restauración y rehabilitación de los mismos. Para ello el Ayuntamiento podrá establecer bonificaciones especiales en las tasas de licencias para las obras de rehabilitación en los inmuebles del Conjunto Histórico.

2. Con carácter general, en las obras de nueva planta no se permitirán los sótanos (cimentaciones no superficiales incluidas), con las siguientes excepciones siempre previa autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico:

- a) Los usos a los que se destina la edificación sean de equipamiento o singulares, y permitan la integración y puesta en valor de los restos arqueológicos.
- b) En proyectos vinculados con fondos de inversión pública de índole cultural o equipamientos culturales que se proyecten en tales zonas y aprovechen edificaciones preexistentes.
- c) Las actuaciones vinculadas con la dotación de infraestructuras o redes de servicio, que deberán realizarse bajo control arqueológico.
- d) Parcelas en las que ya existía sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa ni profunda que la del edificio preexistente.

3. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos. En cualquier caso, el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en la normativa vigente.

Artículo 3.15. Patrimonio Arqueológico Emergente.

1. Los grados de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente afectan a la totalidad de los inmuebles catalogados en la ciudad y su término municipal por el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Grados de Protección. Para la protección y conocimiento de este patrimonio se establecen dos grados:

a) Grado 1.

Aplicable a los inmuebles con grado de protección Integral o Estructural, excepto a los señalados en planimetría con Grado 2. Será preceptiva la realización de una excavación arqueológica que contemple el análisis arqueológico de estructuras emergentes, ajustada siempre al área de afección e intensidad de las obras propuestas.

b) Grado 2.

Aplicable a los edificios catalogados con grado de protección Ambiental y a algunos elementos de Protección Integral o Estructural. La finalidad de esta cautela es la ampliación del conocimiento del edificio para su consideración en el proyecto arquitectónico. A tal efecto se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso, propondrá a la Administración cultural la necesidad de realizar una actividad arqueológica.

Artículo 3.16. Conservación e integración del Patrimonio Arqueológico.

1. Se entenderán como estructuras conservables, aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica, en sentido general o local. Se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o en buen estado de conservación, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención arqueológica.

2. En función de la interpretación y evaluación de los restos arqueológicos aparecidos en una actividad arqueológica, la administración competente en materia de patrimonio histórico, de acuerdo con el Ayuntamiento, decidirá las diferentes medidas de actuación, según las siguientes opciones:

- a) Conservación e integración visible. Será necesaria la presentación de un proyecto reformado del proyecto de obras en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta

conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación. Si la integración no necesitara de un reformado del proyecto de obras, se requerirá en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

b) Conservación no visible bajo recubrimiento. Será necesario reflejar en el proyecto de obras o en su correspondiente reformado, las medidas constructivas necesarias para garantizar la adecuada conservación de los restos.

c) Documentación y levantamiento de las estructuras.

3. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la integración de restos, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación, deberá verificarse la adecuación de la misma al proyecto de conservación preceptivo.

4. Ante hallazgos en una actividad arqueológica de parte de elementos de gran interés, se adecuará la cimentación del nuevo edificio a la conservación y la cubrición en reserva bajo losa de los restos, de tal manera que se posibilite una futura excavación, integración y musealización del elemento íntegro, dissociando esta actuación de la edificación posterior.

Artículo 3.17. Difusión del Patrimonio Arqueológico.

1. Las excavaciones arqueológicas tendrán cerramientos de obra y carteles informativos que permitan visualizar y difundir la actividad arqueológica.

2. Garantizado el normal funcionamiento de la actividad arqueológica y sus condiciones de seguridad, las excavaciones en la medida de lo posible serán accesibles a grupos de expertos, estudiantes y ciudadanos, siempre bajo el control de su dirección técnica.

3. El Ayuntamiento pondrá a disposición de consulta libre los resultados de las actividades arqueológicas realizadas.

Sección 4. Zonificación Arqueológica en Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 3.18. ZONA A: Área de Reserva Arqueológica en suelo urbano.

1. Ámbito de aplicación.

La presente norma es de aplicación al recinto amurallado del castillo, así como al extremo este de las calles Esperilla y Esperilla Alta, calle Santo domingo completa y calle de nueva apertura que asciende a calle de La Quebrada, además de viviendas aisladas en la falda de la montaña. Este ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Histórico».

2. Determinaciones arqueológicas.

a) Queda prohibida cualquier actividad que implique movimientos de tierra más allá de la actuación arqueológica destinada a la investigación.

b) La renovación de inmuebles se hará mediante consolidación, restauración o rehabilitación, excluyendo la posibilidad de alteración de las condiciones del subsuelo.

c) La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe arqueológico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el artículo 3.7.

d) En todo caso, aquellas obras cuya superficie permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro precisarán excavación arqueológica en extensión.

e) No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública en el ámbito delimitado para la Zona.

Artículo 3.19. ZONA B: Áreas de integración y protección de restos arqueológicos en suelo urbano.

1. Ámbito de aplicación.

a) La presente norma es de aplicación a todas las parcelas y espacio público situado en el ámbito de las calles Esperilla y Esperilla Alta. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Histórico».

b) Se caracteriza este ámbito por ser el núcleo constitutivo del asentamiento islámico y castellano de los siglos XII al XV, fuertemente delimitado por su propia topografía.

2. Determinaciones arqueológicas.

a) No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública ni en edificación bajo rasante con afección al subsuelo en el ámbito delimitado para la Zona.

b) Para los proyectos de obras que afecten al subsuelo será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo excavación extensiva.

- c) La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe arqueológico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el artículo 3.7.
- d) En todo caso, aquellas obras cuya superficie permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro precisarán excavación arqueológica en extensión.
- e) Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptiva la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

Artículo 3.20. ZONA C: Áreas de intervención y posible remoción de restos en suelo urbano.

1. Ámbito de aplicación.

- a) La presente norma es de aplicación al ámbito urbano enmarcado entre las calles Miradores del Guadalquivir, Hondonera, Gómez Manrique, Cardenal Cisneros, y las terrazas superiores a lo largo de la calle Corredera y calle San Antón. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Histórico».
- b) Se corresponde con la ampliación tardo-medieval y renacentista del casco urbano, entre los siglos XV y XVI.

2. Determinaciones arqueológicas.

- a) Para los proyectos de obras con sótano o cimentación profunda, será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo sondeo.
- b) Para los proyectos de obras que no afecten al subsuelo, o que tengan un sistema de cimentación superficial que no afecte a los depósitos arqueológicos, será preceptivo el control arqueológico de los movimientos de tierra durante la ejecución de las obras.
- c) La intervención en espacios públicos con afección al subsuelo necesitará de un control arqueológico de los movimientos de tierra.
- d) A la vista de la intervención propuesta sobre los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso propondrá a la administración cultural competente, la necesidad de realizar una actividad arqueológica, ajustada en todo caso a la intensidad de las obras propuestas.

Artículo 3.21. ZONA D: Áreas de control arqueológico y trabajos arqueológicos alternativos en suelo urbano o urbanizable.

1. Ámbito de aplicación.

- a) La presente norma es de aplicación a las parcelas y espacios públicos situados en el ámbito de la ciudad moderna y contemporánea. También quedan incluidos en este grado la totalidad de los núcleos urbanos secundarios considerados en este Plan y todos los suelos clasificados como urbanizables. Su ámbito de aplicación queda definido, en el núcleo de La Iruela, en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Histórico», al que hay que añadir los suelos urbanos y urbanizables antes indicados.
- b) Esta zona corresponde con las antiguas zonas de cultivos de huerta de La Iruela, situadas a una cota inferior a la población. Dado que en el resto de núcleos urbanos del municipio y suelos urbanizables clasificados no existen evidencias arqueológicas ni datos de la existencia de subsuelo arqueológico que permitan establecer un condicionamiento concreto del suelo, se incluyen también en este grado de menores exigencias.

2. Determinaciones arqueológicas.

- a) En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, así como en los nuevos sistemas generales a desarrollar, será preceptivo un estudio arqueológico, basado en trabajos de prospección arqueológica, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo. Este estudio será determinado por la Consejería de Cultura en función de la actuación prevista en el correspondiente instrumento de desarrollo o proyecto. Los resultados serán valorados por la Consejería, que en su caso establecerá, con carácter vinculante, las cautelas arqueológicas que estime convenientes.
- b) En cualquier clase de suelo, todo hallazgo debe ser notificado al Ayuntamiento de la Iruela. Este lo pondrá en conocimiento de la administración competente en materia de patrimonio, que deberá valorar el interés de los hallazgos y establecer las cautelas y medidas de protección necesarias.

Sección 5. Contaminación visual o perceptiva

Artículo 3.22. Prevención de la contaminación visual en el Conjunto Histórico.

- 1. En coherencia con los valores ambientales del Conjunto Histórico, se promoverá su protección mediante la reducción de la contaminación visual actual y la prevención de la aparición de nuevos elementos contaminantes.

2. Se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión específicas sobre el paisaje urbano:

- a) Conservación de fachadas, medianeras y cubiertas en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.
- b) Eliminación de cruces aéreos de cableados y reducción o integración de la presencia de tendidos aéreos y cajas en fachadas.
- c) Se deberán eliminar las infraestructuras de suministro eléctrico aéreo y las antenas de telecomunicaciones en el Suelo No Urbanizable del Conjunto Histórico así como en los espacios libres existentes en torno al Castillo de La Iruela e Iglesia de Santo Domingo, y en todos aquellos ámbitos que perjudiquen la calidad visual y el carácter patrimonial del ambiente histórico urbano, en el plazo que otorgue la Administración, teniendo en cuenta un periodo razonable para que hayan sido suficientemente amortizadas y siempre que esto sea compatibles con el mantenimiento de la calidad en el servicio.
- d) Cuando técnicamente no sea posible lo expuesto en el párrafo anterior, deben acometerse medidas correctoras que eliminen o al menos, minimicen el impacto de dichas instalaciones sobre la percepción del bien patrimonial.
- e) Los cerramientos de los locales comerciales deberán, además de cumplir con las condiciones específicas de las ordenanzas de la edificación, armonizar con los paramentos de la edificación, sin que generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, escaparates, etc.
- f) Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar para su identificación, obligatoriamente en esta zona, placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.
- g) Salvo en los quioscos de flores y de prensa debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en los espacios públicos del Conjunto Histórico (máquinas expendedoras, máquinas recreativas infantiles, etc.)
- h) En las edificaciones se cumplimentará, igualmente, las condiciones estéticas reguladas para las distintas zonas de ordenanza establecidas por el Plan.

3. Se establecen determinaciones específicas asimismo respecto a las condiciones de urbanización y de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico en los Título VII, artículo 1.8, y Título VII, artículo 1.9.

4. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental y paisajística del Conjunto Histórico.

5. De acuerdo con la D.T. 3.^a de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y puesto que el municipio de La Iruela se encuentra en el supuesto contemplado en el artículo 19 de la misma Ley, el Ayuntamiento está obligado a elaborar un plan de descontaminación visual o perceptiva que deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Dicho plan se elaborará en el menor plazo posible y en cualquier caso antes de un año desde la aprobación definitiva de este PGOU.

CAPÍTULO 4

Protección de redes de comunicación e infraestructuras territoriales

Artículo 4.1. Generalidades.

1. Las zonas de servidumbres de las infraestructuras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.

2. Aquellos suelos por los que discurren redes de comunicaciones e infraestructuras territoriales, para los que la legislación sectorial establece la necesidad de clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, verán complementado el régimen de protección establecido en este capítulo, con las normas particulares que, para la subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección de que se trate, se recogen en el Título XI. de estas normas.

3. El Plan General incorpora a sus Normas Urbanísticas y complementa el régimen de protección de la legislación sectorial sobre las servidumbres de las siguientes infraestructuras.

Artículo 4.2. Protección de líneas aéreas de energía eléctrica.

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

2. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física del territorio 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 más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 13 kV	10
Hasta 30 kV	15
Hasta 132 kV	20
Hasta 220 kV	25
Hasta 380 kV	40

3. En las franjas de protección establecidas en el apartado 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.

4. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de canalizarse en conducciones subterráneas que discurrirán por los viales que se prevean, con cargo a los propietarios de los mismos, considerándose cargas de urbanización de la unidad de actuación ámbito de gestión que corresponda. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo el paso a subterráneas de las líneas aéreas existentes, pudiendo repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate, mediante tributos especiales.

Artículo 4.3. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de cinco (5) metros de anchura total, situada a lo largo del eje de la conducción en su trazado por Suelo No Urbanizable, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

2. En la zona de protección definida, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de construcción o edificación, salvo las correspondientes a estas u otras infraestructuras o a obras de paso, en cuyo caso, no se podrán iniciar los trabajos hasta contar con autorización municipal previo informe técnico de compatibilidad emitido por el órgano gestor de la red afectada.

Artículo 4.4. Protección específica de Vías pecuarias.

1. Las Vías Pecuarias que discurren por el municipio de La Iruela, y los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos) son las clasificadas como tales por Resolución de fecha de 9 de febrero de 1989 (BOJA 21/03/1989). Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad, el plano territorial de ordenación recoge el trazado exacto de aquellas que si lo están, y el trazado aproximado de las no deslindadas. Su denominación y anchura legal es la siguiente:

DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL (m)
1 Cordel de Nubla a la Sierra	37,61
2 Cordel de la Rajona	37,61
3 Cordel del Campillo	37,61
4 Cordel del Peñón Borondo	37,61
5 Vereda de la Cabeza del Molino	20,89
6 Vereda de Muriel a Arroyo Sahuco	20,89
7 Vereda de Chilluévar a los Narijones	20,89
8 Vereda de Camino del Mojón	20,89
9 Vereda del Hornico de la Miera a los Arroyos de Plaza	20,89
10 Vereda del Azagadero	20,89

Y los siguientes elementos funcionales asociados:

- A) Abrevadero del Hornico de la Miera: Situado en vía pecuaria N6. Extensión sin determinar.
- B) Abrevadero del Covacho: Situado en vía pecuaria N9. Extensión sin determinar.
- C) Abrevadero Fuente perales Umbria: Situado en vía pecuaria N7. Extensión sin determinar.

2. Las Vías Pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente su gestión y administración, así como la autorización de ocupaciones y aprovechamientos, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros órganos públicos.

3. El régimen jurídico de estos suelos está condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial, en estas Normas de Protección, y en Título XI, artículo 4.8., en ese orden de prelación, sin que puedan establecerse sobre estos terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias (Usos Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

4. En estos suelos sólo serán compatibles con el uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

5. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización en suelo no urbanizable adyacente a vías pecuarias y abrevaderos, deberá separarse del límite de estas, un mínimo de diez (10) metros.

6. En tanto no se produzcan por la Administración titular del dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece una protección cautelar transitoria de veinte (20) metros a cada lado de los límites del ancho legal de cada vía pecuaria grafiado en el plano de ordenación territorial OT-1.

7. 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 del municipio, quedará automáticamente suprimida la vigencia de dichas franjas de protección cautelar, siendo desde ese momento aplicable lo indicado en el apartado 4 anterior, a partir de los límites de deslinde.

8. En virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre), se deberán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que discurren por suelo urbano o urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley y que hayan adquirido las características de suelo urbano según el planeamiento vigente.

Artículo 4.5. Protección específica 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 legislación sectorial.

Las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la referida legislación sectorial.

2. Las carreteras existentes en el término municipal de La Iruela, recogidas en el mapa oficial de carreteras de la Provincia de Jaén, y las afecciones derivadas de la legislación sectorial son las siguientes:

		Art. 12 Dominio Público		Art. 54 Servidumbre	Art. 55 Afección
Afección		Carretera			
		a	a	b	c
		Calzada			
				b	c
		B. Ext. Explanación	B. Ext. Explanación		
Zona de No Edificación				Art. 56 Zona de No Edificación	
				d	
Carretera		a (m)	b (m)	c (m)	d (m)
A-319	Peal-Hornos	3	8	50	50
A-6204	Cazorla-Santo Tomé	3	8	50	50
JA-8105	Burunchel-Palomar	3	8	25	25
JA-8106	La Iruela-Cazorla	3	8	25	25

3. La distancia mínima de las vallas diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, a la arista exterior de la explanación será de:

- a) Diez (10) metros en autovías y vías rápidas.
- b) Cinco (5) metros en el resto de las carreteras.

4. El PGOU, apoyándose en lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, establece que la línea límite de edificación en todos los tramos de carretera que discurren por zonas clasificadas como suelo urbano, será coincidente con las alineaciones indicadas los Planos de Ordenación (OU). Para los tramos que discurren por suelo urbanizable, será el instrumento de desarrollo el que la establezca, de acuerdo con las condiciones que al respecto establezca el PGOU y previo informe favorable del organismo competente. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, el PGOU remite al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

5. Régimen de autorizaciones.

- a) Las actuaciones sobre el dominio público o las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente.
- b) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001 y artículos 36 a 41 de la Ley 25/1988.
- c) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público. No se considerará publicidad los carteles informativos autorizados por la administración competente.

Artículo 4.6. Protección específica de Caminos Rurales.

1. Todos los caminos rurales inventariados en el municipio, existentes o propuestos, se determinan desde el PGOU elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cinco (5) metros, o la existente en caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones admisibles, previa autorización, deberán retranquearse un mínimo de seis (6) metros desde la arista de explanación de cualquier camino existente o previsto por el PGOU.

3. Para aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, o para los nuevos que en cumplimiento de las previsiones del PGOU se estime necesaria su apertura, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su cesión, compra o permuta.

TÍTULO VI

NORMAS SOBRE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XI, sin perjuicio de la aplicación supletoria del presente Título.

Artículo 1.2. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE)

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍAS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		
	COLECTIVO	1ª	Dos Viviendas por parcela
		2ª	Tres o más viviendas por parcela
TERCIARIO	RESIDENCIA COMUNITARIA		
	HOTELERO		
	COMERCIAL	1ª	Local Comercial
		2ª	Agrupación Comercial
		3ª	Gran Superficie Minorista
	RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS	1ª	Sin música
		2ª	Con música
		3ª	Al aire libre

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍAS	
	ADMINISTRATIVO	1ª	Despacho anexo a vivienda
		2ª	Local
		3ª	Edificio exclusivo
INDUSTRIAL	TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS		
	PRODUCCIÓN Y ALMACENAJE		
	ESTACIONES DE SERVICIO		
DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES	1ª	Parques Urbanos (PQ)
		2ª	Jardines y Plazas (JP)
		3ª	Entorno de BIC (EB)
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1ª	Equipamiento docente
		2ª	Equipamiento deportivo
		3ª	Equipamiento social o SIPS
		4ª	Infraestructuras y servicios
VIARIO URBANO	VIARIO URBANO		
ESTACIONAMIENTO	GARAJE	1ª	Complementario del otro uso
		2ª	En edificio exclusivo
	APARCAMIENTO	1ª	Sobre rasante en viales
		2ª	Bajo rasante de viales y Espacios Libres

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regulará por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 1.3. Clases de usos pormenorizados.

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

- Uso característico: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.
- Uso complementario: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.
- Uso compatible: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.
- Uso alternativo: Es el que puede coexistir con el uso característico, además de en la misma parcela, en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.
- Uso prohibido o incompatible: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.
- Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

CAPÍTULO 2

Uso Residencial

Artículo 2.1. Condiciones generales del uso residencial.

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o a residencia permanente de carácter colectivo. (OE).

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial unifamiliar: Es la situada en parcela independiente (una vivienda por parcela), constituyendo un edificio o formando parte de otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

Dependiendo de la tipología, implantación y régimen a que se adscriban tendremos:

- RUA: Residencial Unifamiliar Aislada/pareada en régimen libre.
- RUDL: Residencial Unifamiliar Adosada en régimen Libre.
- RUDP: Residencial Unifamiliar Adosada en régimen Protegido.

b) Residencial colectivo: Es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

Para el residencial colectivo se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª Edificio que contiene dos (2) viviendas.
- Categoría 2.ª Edificio que contiene tres (3) o más viviendas.

Dependiendo del régimen a que se adscriban tendremos:

- RCL: Residencial Colectivo en régimen Libre.
- RCP: Residencial Colectivo en régimen Protegido.

3. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en los artículos siguientes.

Artículo 2.2. Condiciones particulares de las viviendas.

1. A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

a) Estancia: Cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b) Superficie útil: Superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

2. Condiciones de superficie.

Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 25 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un baño independiente. Las dependencias de todas las viviendas cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Salón-Comedor: Tendrá una superficie útil mínima de 18 m², lado mínimo de 2,5 m² y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,00 m.
- Salón-Comedor-Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 22 m², lado mínimo de 2,5 m² y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,00 m.
- Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 6 m², lado mínimo de 2,0 m² y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,00 m. No podrá tener comunicación directa con baños o aseos.
- Lavadero: Toda vivienda deberá de disponer obligatoriamente de un lavadero con una superficie mínima de 2 m², pudiendo el mismo encontrarse integrado en la cocina, siendo la superficie mínima de la misma de 8 m².
- Cuando exista Salón-comedor-cocina el lavadero deberá de ser una pieza independiente.
- Dormitorios: Al menos un dormitorio tendrá una superficie útil mínima de 10 m² y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,50 m. El resto habrán de contar con al menos 6 m² útiles y círculo inscribible mínimo de 2,2 m.
- Baños y aseos: Se considerará baño si dispone de alguna pieza además del inodoro y lavabo. Los baños tendrán una superficie útil mínima de 3 m². El resto tendrán la consideración de aseos, y su superficie útil no será inferior a 1,20 m².

Se permiten viviendas que engloben en una única dependencia el uso de varias estancias (por ejemplo salón más comedor más dormitorio), siendo en ese caso su superficie útil la suma de superficies de cada uso que engloba.

3. Condiciones de iluminación y ventilación: Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación.

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos una estancia a espacio público exterior o a patio de parcela.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán, en las existentes, obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de Salón-Comedor-Cocina, dormitorio doble, aseo y lavadero. Con un superficie útil mínima de 40 m².

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación.
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación.

7. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 7.2.

8. Las condiciones anteriores no serán aplicables a las viviendas aisladas existentes en suelo no urbanizable, a las cuales se les exigirán las condiciones mínimas indicadas en los artículos correspondientes del Título XI de estas normas, y subsidiariamente las recogidas en las Normas Directoras para Ordenación Urbanística en Desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. El Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza específica de condiciones mínimas para viviendas aisladas existentes en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 3

Uso Terciario

Artículo 3.1. Condiciones generales del uso terciario.

1. Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE).

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a) Residencia comunitaria.

Comprende el alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de ancianos y de otros colectivos legalmente reconocidos.

b) Hotelero.

Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como pensiones, hostales, hoteles y análogos, así como sus dependencias con complementarias.

c) Comercial.

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa de mercancías al por menor.

Se distinguen tres categorías:

- 1.ª Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.
- 2.ª Agrupación Comercial: conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o conjunto de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.
- 3.ª Gran Superficie Minorista (GSM): Tipo de establecimiento comercial así definido en la legislación sectorial vigente: «Establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga un superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados».

Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la definida en la legislación sectorial vigente.

d) Relación y espectáculos.

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

- 1.ª Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
- 2.ª Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.
- 3.ª Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

e) Oficinas.

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2.^a Locales de oficinas en cualquier planta de un edificio destinado a otros usos.
- 3.^a Edificios Exclusivos.

Dependiendo de la tipología, implantación y régimen a que se adscriban tendremos:

- TRCI: Terciario de Residencia Comunitaria de Interés social.
- TRL: Terciario en edificación Residencial en régimen Libre.
- TRP: Terciario en edificación Residencial en régimen Protegido.
- TER: Terciario en edificio Exclusiva en área Residencial.
- TEI: Terciario en edificio Exclusiva en área Industrial o terciaria.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localice, además de las condiciones particulares de este Capítulo.
- b) La distancia mínima de suelo a techo entre elementos de acabado será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
- c) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- d) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 7.2.

Artículo 3.2. Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los trescientos (300) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales de uso hotelero. Cumplirán asimismo las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal.

Artículo 3.3. Condiciones particulares del uso hotelero.

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

Artículo 3.4. Condiciones particulares del uso comercial.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía), modificada por el Decreto-Ley 2/2009, de 22 de diciembre, de Transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo), así como los Decretos 72/1992 y 298/1995, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación en caso de Incendio (DB-SI), o normas que lo sustituyan.

2. El uso de 1.^a y 2.^a Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la legislación de protección contra incendios.

3. Para el uso comercial de 3.^a Categoría (GSM), se establece el siguiente régimen particular:

a) Condiciones de implantación:

- En suelo urbano consolidado, por tanto con ordenación pormenorizada dada directamente por este plan, así como en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable para los que el plan establezca la ordenación pormenorizada de forma potestativa, solo se podrá implantar una GSM si está prevista expresamente en dicha ordenación pormenorizada.
- En áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, para los que este plan no establece ordenación pormenorizada potestativa, el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector podrá calificar suelo con uso de GSM solo si dicho uso pormenorizado aparece expresamente como permitido en los «Criterios para la ordenación detallada» indicados en la ficha urbanística del sector. En tal caso dicho planeamiento de desarrollo

deberá incorporar un plan de movilidad urbana y someterse al Informe Comercial tras su aprobación inicial.

- En todo caso, se cumplirán los requisitos de instalación o ampliación de grandes superficies minoristas establecidos en el artículo 39 de la LCIA.

b) Condiciones de compatibilidad con otros usos:

- Usos compatibles:

- Comercial 2.ª categoría.

- Usos incompatibles:

- Residencial en todas sus categorías.
- Terciario. Hotelero.
- Terciario. Residencia comunitaria.
- Terciario. Alojamiento protegido.

- Usos complementarios:

- Terciario. Comercial 1.ª categoría.
- Terciario. Reunión y espectáculos.
- Terciario. Oficinas.
- Industrial. Talleres y pequeña industria dedicada a:
- Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios ...).
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Estaciones de Servicio.

4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

5. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada. No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrían admitirse soluciones singulares de fachada.

6. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

7. Igualmente, como en cualquier otro uso, los locales comerciales podrán ser objeto de una reglamentación específica, complementaria de las presentes normas.

Artículo 3.5. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos.

1. Los establecimientos de 1.ª y 2.ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

2. Los establecimientos de 3.ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

3. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En todos los casos existirá al menos un servicio adaptado a minusválidos, de acuerdo con la legislación vigente. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

4. Ningún establecimiento nuevo o existente de uso de relación o espectáculos, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencial o en edificios que pueden alojar el uso de vivienda, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 24 h y las 8 h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso residencial.

5. En los establecimientos de categoría 2.ª y 3.ª, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones

y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán para su autorización, licencia o medio de intervención administrativa en la actividad que corresponda, la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente, con el contenido exigido en la Instrucción Técnica núm. 3, así como el cumplimiento del art. 33 Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido, del citado Decreto. Además su licencia de apertura quedará condicionada a la justificación, mediante los ensayos programados, del cumplimiento de los valores determinados en el estudio acústico .

Artículo 3.6. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. El uso de oficinas de 1.^a y 2.^a Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

2. El uso de oficinas en 3.^a Categoría solo podrá ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

3. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

CAPÍTULO 4

Uso Industrial

Artículo 4.1. Condiciones generales del uso industrial.

- Es industrial todo aquel uso que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba. (OE).

- El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales. Comprenden en concreto a los siguientes grupos de actividades:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Actividades de fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
- Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).
- Talleres de reparaciones de electrodomésticos.
- Almacenes de comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

b) Industria de producción y almacenamiento.

Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

c) Estaciones de servicio.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

- Condiciones generales de ordenación y edificación:

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
2. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio de Vehículos» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
3. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
4. Las edificaciones destinadas al uso industrial quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 7.2.
5. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

6. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
7. Para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos, se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento.

- Aguas residuales.

- Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse o depurarse en la propia industria, de manera que cuando lleguen a la red pública de alcantarillado estén garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y admisibles por los sistemas de depuración municipales. En todo caso cumplirán los parámetros de vertido que establece la legislación vigente.
- En cada nave o establecimiento será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes, que permitirá la toma de muestras individualizadas. Dicha arqueta deberá quedar plasmada en la planimetría del correspondiente proyecto de obra o urbanización y su ejecución debe ser previa a la puesta en marcha de las actividades de industriales. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas de control y los análisis necesarios.
- Cualquier actividad que supere alguno de los parámetros fijados por las ordenanzas municipales para las aguas residuales industriales, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales que le permita con dichos límites. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten. Aquellas instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles podrán verter directamente a la red general.

- Residuos industriales.

- Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos industriales se llevarán a cabo por las industrias.
- Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

Artículo 4.2. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Para poder implantarse en zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
- c) Requerir una potencia eléctrica instalada menor a 50 kW y producir un nivel sonoro máximo 35 dBA de emisión al exterior.
- d) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
- e) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- f) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- g) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- h) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.
- i) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
- j) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
- k) Las condiciones constructivas del local garantizarán, en relación a la actividad a instalar, el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero).

Artículo 4.3. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento.

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial, o en aquellas categorías de suelo no urbanizable donde se regule este uso como autorizable.

Artículo 4.4. Condiciones particulares del uso de estación de servicio.

1. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

2. En Suelo Urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

3. Esta actividad está sujeta al Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. También le es de aplicación el Título V, artículo 2.3. Protección del Suelo frente actividades potencialmente contaminantes, de estas Normas.

CAPÍTULO 5

Uso Dotacional

Artículo 5.1. Condiciones generales del uso dotacional.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Espacios libres.

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

b) Equipamiento docente.

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

c) Equipamiento deportivo.

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

d) Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (mercados de abastos, etc.).

e) Servicios técnicos e infraestructuras.

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, protección civil, cementerios y tanatorios y análogos).

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación especificadas en el Título II para el sistema de equipamientos comunitarios.

b) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c) Los usos pormenorizados docente, deportivo y SIPS podrán ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso, o en edificio exclusivo en parcela propia.

d) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 7.2.

Artículo 5.2. Alcance de la calificación como uso dotacional.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.

2. Los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrán ser sustituidos sólo por otros usos dotacionales: docente, deportivo, social y de servicios urbanos.

3. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 2 anterior.

Artículo 5.3. Condiciones particulares para el uso Espacios Libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (PQ), plazas y jardines (JP) y otros espacios libres en el entorno de BIC (EB), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente con las letras indicada entre paréntesis.

2. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

3. Dentro de los Parques Urbanos podrán admitirse edificaciones destinadas a infraestructuras y usos públicos, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque. En el caso de instalaciones deportivas descubiertas, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25%. En Jardines y Plazas y otros espacios libres podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

4. Se adoptarán los siguientes criterios de ordenación:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación. En las áreas ajardinadas se destinará al menos el 40% de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada.
- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima local, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno, los abancalamientos se limitarán como máximo al 20% de su superficie, a fin de preservar su topografía y valores característicos.
- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones y mobiliario urbano propios de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

5. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 5.4. Condiciones particulares para los usos de Equipamiento Docente, Deportivo, SIPS y Servicios Técnicos e Infraestructuras.

1. Las edificaciones destinadas a estos equipamientos comunitarios se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

2. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta. Esta excepcionalidad no será de aplicación en el ámbito delimitado como Conjunto Histórico.

CAPÍTULO 6

Uso Viario Urbano

Artículo 6.1. Condiciones generales del uso viario.

1. Tienen uso de viario, aquellos espacios no parcelados que se destinan a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie, habituales en las áreas urbanas.

2. Los suelos destinados a uso de viario cumplirán las condiciones especificadas en el Título II para el sistema de comunicaciones e infraestructuras.

3. El desarrollo de la red viaria cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) Para la ejecución, reforma o ampliación de las vías estructurantes, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
- b) La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas o bien directamente, si la ejecución

corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

- c) En suelos con ordenación detallada, los planos de Ordenación Completa determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelos con ordenación remitida a planeamiento de desarrollo, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

4. En el diseño y ejecución de nuevos viarios se tendrán en cuenta las condiciones indicadas en el artículo 1.6 de estas normas.

CAPÍTULO 7

Uso Estacionamiento

Artículo 7.1. Condiciones generales del uso estacionamiento

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.
2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje:

El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela, sobre o bajo rasante.

b) Aparcamiento:

El uso está vinculado al los sistemas de red viaria y de espacios libres y se ubica al mismo nivel de estos o bajo rasante.

3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:

- a) Categoría 1.ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela.
- b) Categoría 2.ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso, o en plantas de edificios cuando se destinan a uso público.

4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:

- a) Categoría 1.ª: Se sitúa sobre rasante en espacios públicos destinados a tal fin.
- b) Categoría 2.ª: Se resuelve bajo la rasante de viales y espacios libres.

5. Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:

- El uso de garaje en 1.ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.
- El uso de garaje en 2.ª categoría y el de aparcamiento en 2.ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

Artículo 7.2. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1.ª categoría, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. Uso residencial:

Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

3. Uso industrial:

- En 1.ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida.
- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga
- En uso comercial de 3.ª categoría (GSM), se dispondrán cinco plazas de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, así como un espacio destinado a carga y descarga. Cuando las plazas de aparcamiento sean subterráneas, la dotación será de al menos tres (3) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta

5. Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente, se reservará una plaza por aula.
- En usos pormenorizados deportivo y SIPS 2.ª categoría, se preverá 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 7.3. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m².
- Parcelas o edificaciones incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.
- Vivienda unifamiliar en Conjunto Histórico de La Iruela.

Artículo 7.4. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones: Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,50 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se podrá reducir hasta los 15 m² por plaza. Las calles de distribución y maniobra tendrán un ancho mínimo de cinco (5) metros para plazas dispuestas en batería, y de tres (3) metros para plazas dispuestas en cordón. En caso de plazas dispuestas en batería en ángulo mínimo de con el eje de la calle, el ancho de ésta no será inferior a cuatro (4) metros.

2. Accesos: Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, y una altura mínima de 2,25 m.

En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,25 m de altura

3. Rampas: Tendrán una anchura mínima de 3,00 m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

4. Altura libre mínima: Se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica: En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Normas generales de urbanización

Artículo 1.1. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de

aplicación, y todas aquellas que establezca con carácter general o específico el Ayuntamiento de La Iruela, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización y recepción de las obras.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Toda urbanización enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando, si fuera necesario, una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

3. Todas las parcelas de cesión municipal, incluidas las dotacionales y zonas verdes, serán dotadas con las acometidas correspondientes a todos los servicios antes detallados.

4. Las infraestructuras, principalmente las redes de saneamiento y abastecimiento, de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

5. Junto a la solicitud de licencia para las obras de urbanización se entregará escrito señalando la explotación legalizada de la que procedan los materiales de relleno y los áridos para pavimentación y firmes, así como los vertederos controlados y legalizados donde serán transportados los residuos de obra.

6. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos sólidos generados en la fase de construcción y funcionamiento, así como la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

Artículo 1.2. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. En los desarrollos destinados mayoritariamente a vivienda unifamiliar aislada o a usos industriales, se deberá prever el abastecimiento de agua no potable a todas las parcelas resultantes, incluidas las de equipamiento y espacios libres. El proyecto de urbanización contemplará la ubicación y construcción de uno o varios depósitos de almacenamiento de aguas pluviales, con una capacidad mínima total de 2 m³ por parcela, de donde partirán las redes de agua no potable.

3. Los elementos de la red de distribución de agua potable se calcularán para la siguiente dotación mínima:

- a) Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
- b) Zonas industriales: 4.000 m³/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).
- c) Parques y jardines: 250 l/m²/año.

4. El diseño de la red de agua potable garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (60 m.c.a.).

5. El diámetro mínimo de la red de distribución de agua potable será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 2 m/s.

6. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

7. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

8. La red de agua potable deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 50 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 1.3. Red de saneamiento.

1. Los proyectos de urbanización contemplarán las conducciones de aguas residuales hasta la estación depuradora, en la forma prevista en el PGOU. Se priorizará la ejecución de los colectores necesarios así como

su unificación y prolongación hasta estación depuradora correspondiente. En los casos en que sea necesario aumentar la capacidad de los colectores existentes aguas debajo de la urbanización, dicha ampliación se realizará añadiendo una nueva conducción (para pluviales) a la existente, de forma que la red resultante pueda transformarse en separativa.

2. La red de la urbanización será separativa (pluviales y fecales en conducciones diferentes), debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de estos.

3. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro, mientras que la de acometidas domiciliarias no será inferior a 200 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,5 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar estas velocidades límite.

4. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².

5. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

6. Quedan prohibidos los vertidos directos de aguas residuales al sistema hidrológico local, indirectos al terreno y el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en Suelo Urbano Consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Artículo 1.5. Alumbrado público.

1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

2. La red eléctrica para alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.D. 842/2002 REBT).

3. Los niveles de iluminación y uniformidad en viario y espacios públicos cumplirán con el R.D. 1980/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias ITC-EA-01 a EA-07, o reglamentación que la sustituya.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas LED por su mejor rendimiento y durabilidad, en su defecto podrán emplearse lámparas de vapor de sodio de alta presión.

5. Será obligatorio la instalación de algún sistema reductor de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia.

Artículo 1.6. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:

- a) Vías principales: Vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
- b) Viario medio o secundario: Vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.
- c) Viario local: Vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes. En general tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima correspondiente a lo indicado en los puntos siguientes. Estas pendientes máximas se podrán superar excepcionalmente justificando su necesidad.

4. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,25 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 25 m.

5. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

6. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

7. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

8. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m, salvo que se dispongan alcorques, en cuyo caso esta anchura no será inferior a 2,75 m.

9. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m (recomendándose utilizar 5,00 m).

Artículo 1.7. Espacios libres.

1. La ordenación de los espacios libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de terrenos que se vayan a destinar a Parques o Jardines cuya pendiente natural supere el 10%, se deberán realizar aterrazamientos, de forma que permitan la disposición de recorridos peatonales con pendientes adecuadas y la generación de espacios estancia sensiblemente horizontales en al menos el 30% de su superficie.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. En los espacios libres en el entorno de los arroyos se deberá conservar y potenciar la vegetación de ribera.

3. Las plantaciones de vegetación serán acordes con el paisaje existente en cuanto a especies y formas, utilizándose preferentemente especies autóctonas, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Se tenderá al empleo predominante de especies que necesiten menores aportes artificiales de agua.

4. En el diseño de parques y jardines se estará a lo dispuesto en el Programa Andaluz para el Control de Especies Exóticas Invasoras de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y en concreto no se admite el uso de *Opuntia dillenii* (chumbera brava), *Carpobrotus* spp (uña de león), *Tradescantia fluminensis* (amor de hombre), *Cortaderia selloana* (hierba de la Pampa o plumero) y *Pennisetum setaceum* (plumero o rabogato) entre las especies terrestres; y *Eichhornia crassipes* (jacinto de agua), *Pistia stratiotes* (lechuga de agua), *Azolla filiculoides* (helecho de agua), *Salvinia* spp y *Elodeas* entre las especies acuáticas.

5. En las zonas pavimentadas de parques y jardines predominarán materiales permeables tipo albero, arena estabilizada o prefabricados tipo «pavi-cesped», que eviten las escorrentías superficiales de agua y la erosión.

6. Los desmontes en roca, los muros y en general los taludes, deberán tener geometrías y acabados que permitan una fácil integración en el paisaje.

7. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones y mobiliario urbano con los siguientes mínimos:

Parques: (PQ).

- Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m² o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.
- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m² o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.
- Zona de juegos infantiles y preadolescentes debidamente equipada o zona de juegos libres, tales como petanca, bolos, etc.

Jardines y Plazas: (JP).

- Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m² o fracción.
- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m² o fracción.
- Zona de juegos infantiles debidamente equipada, solo exigible en jardines de más de 300 m².

Artículo 1.8. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico.

1. Las intervenciones sobre los pavimentos en el Conjunto Histórico seguirán el criterio general de mantenimiento y recuperación de los pavimentos tradicionales del tipo empedrado, adoquinado y con pavimentos pétreos naturales tradicionalmente empleadas en La Iruela.

Dichos materiales se aparejarán al modo tradicional, con los tamaños históricamente empleados y minimizando la presencia visible de los morteros de hormigón en los acabados de los aparejos, compaginándolo en todo caso con la durabilidad y facilidad de uso por los peatones. Se evitará en la medida de lo posible, el empleo de soleras de hormigón en la base del pavimento o como pavimento mismo, a fin de garantizar el intercambio climático con el terreno.

2. En general la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y Acerados, para mejorar la unidad del espacio público y garantizar los requerimientos de personas con movilidad reducida.

3. En barandillas y otros elementos de defensa, se minimizará todo lo posible su impacto visual, empleando materiales y diseños adecuados. En muros de defensa, sus acabados tendrán un diseño acorde e integrado con el entorno, con el pavimento y con los materiales tradicionales empleados en fachadas.

4. A fin de minimizar también la presencia de registros de infraestructuras en el espacio público, se fomentará la disposición de las infraestructuras urbanas en zanjas comunes con registros compartidos o, en todo, caso, integrados en un diseño común. El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la necesaria coordinación entre ellas.

Artículo 1.9. Mobiliario urbano en el Conjunto Histórico.

1. Dada la importancia identitaria y paisajística de la zona, se establecerán en general diseños específicos y se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, etc.) guarden una línea de diseño similar cuando se ubiquen en una misma unidad espacial o secuencia visual.

2. Cualquiera de estos elementos debe ser acorde al carácter del espacio urbano de la zona histórica en la que se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. De acuerdo a las directrices mundiales en materia de intervención en el patrimonio histórico, se debe evitar cualquier forma de diseño pseudo-histórico (eclectico, historicista, folclorista), ya que constituye una negación tanto de lo histórico como de lo contemporáneo.

3. La colocación de señalizadores de tráfico, horizontales o verticales, así como los de información general y demás rótulos informativos, será reducido al mínimo posible. Su posición, materiales y colores deberán tener el mínimo impacto en el paisaje urbano, con diseños contenidos y garantizando la completa reversibilidad después de su desmontado.

4. En cualquier caso, cualquier señalizador o rótulo deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a los criterios generales establecidos en este Plan, y en su caso, a la ordenanza específica que pudiera desarrollarse con posterioridad.

5. Los contenedores de basuras, en los espacios catalogados y, en la medida de lo posible, en el resto de espacios urbanos del Conjunto Histórico, pasarán a ser enterrados o se ubicarán en espacios sobre rasante integrados en la trama del caserío. En su defecto, mientras tanto, no se colocarán junto a los edificios catalogados con protección Integral o Estructural.

6. La instalación de veladores, sombrillas, toldos, cerramientos de obra y cualquier otro elemento privado que suponga una ocupación temporal del espacio público, a fin de causar el mínimo perjuicio al paisaje urbano, emplearán materiales de la máxima calidad, y tendrán un mantenimiento adecuado.

CAPÍTULO 2

Normas generales de edificación

Artículo 2.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a las edificaciones en el suelo urbano y urbanizable y también deberán ajustarse a ellas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. La edificación cumplirá, además, con las normas particulares de cada zona y/o con las resultantes del planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones que, por la actividad que en ella se prevea, le sean de aplicación.

Artículo 2.2. Definición de los Principales Conceptos Urbanísticos.

1. Parcela:

Es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Manzana:

Es un conjunto continuo de parcelas.

4. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos.

5. Superficie de parcela:

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

6. Alineación:

Línea de separación entre el espacio público y el parcelado. Son alineaciones oficiales las existentes no modificadas por el PGOU y las contenidas, ex novo o por modificación, expresamente en el Plano de Alineaciones y Rasantes del PGOU o de la figura de planeamiento correspondiente.

7. Frente de manzana:

Conjunto de alineaciones de una manzana que dan a una misma calle o espacio público.

8. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y el plano de fachada.

9. Área de movimiento de la edificación:

Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

10. Rasante:

Es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas, señalada por el PGOU o por la figura de planeamiento correspondiente, o la existente no afectada por modificación alguna o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

11. Rasante en fachada:

Es la línea de proyección ortogonal del bordillo de la acera sobre el plano de fachada de un edificio. En edificaciones aisladas, es la línea de intersección del plano de cada fachada del edificio con el terreno.

12. Rasante teórica:

Se define para cada fachada, o tramo de ésta en caso de escalonamiento de la edificación, como la línea recta y de pendiente constante que une los extremos de la rasante en fachada.

13. Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

14. Ocupación:

Es la relación entre la superficie ocupable u ocupada por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.

15. Coeficiente de edificabilidad:

Es la relación entre la superficie total edificable o construida (según definición dada en el Artículo 2.6.) y la superficie de la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie total edificada sobre rasante por metro cuadrado de la superficie neta de parcela.

16. Altura máxima:

Es la dimensión vertical, medida desde el punto medio de la rasante teórica hasta la cara inferior del último forjado en el caso de cubierta plana; y hasta una línea horizontal situada treinta centímetros (30 cm) por debajo del alero de fachada, en el caso de cubierta inclinada.

17. Altura libre de planta:

Es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.

18. Planta:

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

19. Sótano y semisótanos :

Es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja.

20. Planta Baja:

Es la primera planta de una edificación cuyo suelo se sitúa por encima de la rasante en fachada.

21. Planta de piso:

Es toda planta situada por encima del techo de la planta baja.

22. Entreplanta:

Es aquella que en su totalidad tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre el suelo y el techo de una planta sótano, baja o de piso.

23. Patio y patio de parcela

Se entiende por patio, todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio o por éstas y los linderos.

Se entiende por patio de parcela, el espacio libre situado en el interior de una parcela para uso privado de los usuarios del edificio que lo rodea, teniendo las viviendas que den frente a él la condición de exteriores, siempre que cumpla con la condición de que su forma y dimensión permita inscribir en su planta una circunferencia de quince (15) metros de diámetro.

24. Elementos Salientes:

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

25. Cuerpo Saliente:

Cuerpo de la edificación habitable u ocupable, cerrado o abierto, que sobresale del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana. Según su configuración distinguiremos entre:

- a) Balcón: Vano que arranca desde el pavimento de la pieza que sirve, y cuyo suelo y protección se prolongan hacia el exterior y tiene una longitud máxima de 2,00 m.
- b) Cierre: Vano de anchura igual o inferior 3,00 m que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve.
- c) Terrazas: Cuerpo saliente no cerrado que superan alguna dimensión de las fijadas para balcones.
- d) Cuerpo saliente cerrado: son los salientes de fachada que no cumplen con las dimensiones y/o materiales de los cierres.

26. Medianera:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

27. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

28. Ancho del vial:

Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 2.3. Tipos de obras de Edificación.

Sin perjuicio de las limitaciones que las condiciones particulares de zona, las normas de protección y los catálogos puedan suponer para determinadas zonas o edificaciones, estas Normas Urbanísticas definen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras de Conservación.

Son las que pretenden la buena conservación del patrimonio edificado y se clasifican en:

- a) Obras de mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante ni arquitectónica, así como tampoco su distribución interna ni su composición volumétrica. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, los revocos de fachada, la pintura, la limpieza, así como los trabajos de limpieza, reparación y reposición de las cubiertas y sus elementos (canalones, bajantes, etc.) y el saneamiento de las conducciones.
- b) Obras de consolidación: son obras de carácter tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos constructivos dañados. Pueden recurrir desde la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble.

- 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 las de sustitución de antiguas instalaciones y las de incorporación de otras nuevas.

2. 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 siguientes subtipos:

- a) Reforma menor: son obras en las que no se producen variaciones en ninguno de los aspectos definitorios de las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y volumétrica y la organización general. También se considerarán obras de reforma menor, las de redistribución interior que no afecten a los valores antes citados ni a los elementos de valor tales como fachadas interiores o exteriores, cubiertas, disposición de crujeas 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 específicamente protegidos, y su sustitución por nueva edificación. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.
- 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, permiten intervenciones en la edificación con obras de sustitución, respetando los elementos específicamente protegidos. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.

3. Obras de Demolición.

Son aquellas obras consistentes en la destrucción o desmantelamiento de una construcción, y según supongan o no su total desaparición se denominarán de demolición total o parcial.

4. Obras de Nueva Edificación.

Son aquellas que suponen la construcción de nuevos edificios o de parte de ellos. Pueden ser:

1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características arquitectónicas.
2. Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.
3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se produce una reorganización constructiva que supone un aumento de la superficie construida original. Este aumento de superficie se puede producir por:
- Remonte o adición de nuevas plantas sobre las existentes
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación existente.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales, en parcelas cuya ocupación sea inferior a la permitida.
4. Obras de nueva planta, o de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 2.4. Condiciones de Agregación y Segregación de Parcelas.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario, o a agregarse a otra finca, cuya edificabilidad no se verá aumentada por este hecho.

2. No se permitirán segregaciones o agregaciones cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones de parcela mínima señaladas por el planeamiento. La parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Artículo 2.5. Parcela Edificable.

1. Condiciones de Planeamiento: Salvo para edificaciones provisionales, deberá estar aprobado definitivamente el Planeamiento que señale el PGOU o los instrumentos de desarrollo del ámbito donde se ubique y estar calificada para un uso edificable.

2. Condiciones de Urbanización: Estar emplazada con frente a una vía pavimentada, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación prevista; o que no cumpliendo los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

3. Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de cargas y beneficios.

4. Condiciones Dimensionales: Cumplir las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo en base a superficie y fachada. Se podrá autorizar la edificación en parcelas de suelo urbano que no cumplan las condiciones dimensionales cuando se demuestre su existencia anterior a la Aprobación del Plan y se justifique la imposibilidad de reparcelación o agregación con otras colindantes.

5. Condiciones de uso y zona: Además de las condiciones anteriores, deberán cumplir las disposiciones que le sean de aplicación por el uso a que se destine, así como las condiciones particulares de la zona donde se sitúe.

Artículo 2.6. Condiciones de Situación y Volumen de los Edificios.

1. Aplicación: Las condiciones de situación y volumen se aplicarán en su integridad a la obras de nueva edificación, mientras que para el resto de los tipos de obras tan solo se le aplicarán las condiciones afectadas por los elementos objeto de las citadas obras.

2. Separación a linderos: Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas en cada caso por las condiciones particulares de zona. Salvo regulación expresa por las condiciones particulares de zona o planeamiento de desarrollo, las plantas de sótano y cualquier otra construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los sótanos, siempre que dicha parte no exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

3. Retranqueos: Solo se permiten los retranqueos establecidos expresamente en el plano de Alineaciones y Rasantes y los determinados por la aplicación de las condiciones particulares de zona, por las fichas de planeamiento y por los instrumentos de desarrollo del plan.

En actuaciones unitarias de urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, podrán plantearse retranqueos no establecidos por el plan, siempre que se estudien en su conjunto y previa aceptación por parte del Ayuntamiento.

4. Espacio libre de edificación (LE). Se refiere a la parte de la parcela que ha de quedar obligatoriamente libre de toda edificación, por así establecerlo el Plan mediante delimitación gráfica e indicación (LE) en los planos de ordenación completa OU-3.

5. Ocupación máxima: Será la establecida en las condiciones particulares de zona.

6. Fondo máximo edificable: Será el establecido en las condiciones particulares de zona.

7. Edificabilidad: La consideración del coeficiente de edificabilidad (definido en estas normas) será entendido como límite máximo; si de la aplicación del resto de parámetros como ocupación, altura, posición, etc. resultase una superficie edificable menor en una parcela concreta, será ésta la máxima permitida y su valor se podrá entender como coeficiente de edificabilidad específico para esa parcela.

Para su cálculo, la superficie construida total se obtendrá sumando las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluyendo los cuerpos volados. Los porches y terrazas cubiertos contabilizarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie construida siempre que sean abiertos al menos en el cincuenta por ciento (50%) de perímetro; en caso contrario computarán al cien por cien (100%).

A efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, no computarán como superficie edificada o construida:

- Las construcciones bajo rasante destinadas a garajes, trasteros, instalaciones y otros usos complementarios al principal distintos del de vivienda.
- Los soportales o plantas bajas porticadas ni patios interiores de parcela.
- Las construcciones por encima de la última planta permitida indicadas en el artículo 2.7, siempre que no puedan constituir finca o propiedad independiente de las del resto del edificio.

8. Altura de la edificación. Criterio general: La altura máxima de la edificación queda determinada por el número máximo de plantas permitido y por la altura máxima permitida, según se define en estas normas, y será:

- a) En Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, la determinada por el número de plantas indicado para cada calle en el Plano de Ordenación Completa, y por la altura máxima establecida en las condiciones particulares de zona en función del núm. de plantas y de la existencia o no de sótanos.

- b) En Suelo Urbanizable Sectorizado, la que se determine en el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial, E. de Detalle...) de acuerdo con la normativa específica del suelo urbanizable, y con las correspondientes fichas de planeamiento.

9. Altura de la edificación. Situaciones singulares: En situaciones singulares en las que la edificación deba construirse en un solar que tenga fachadas a distintas calles se seguirán los siguientes criterios:

- a) Edificios en solares con pendiente descendente desde su fachada hacia su lindero trasero: Además de cumplir las condiciones generales y particulares en cuanto a altura, ningún punto de la edificación a partir de un fondo de cinco (5) metros desde el plano de fachada (incluidas las construcciones por encima de la última planta permitida), podrá sobresalir de un plano inclinado cuarenta (40) grados con la horizontal trazado a partir de la altura máxima permitida en fachada a la edificación de la parcela colindante trasera.
- b) Edificios con fachadas dos o más calles que no formen esquina: La altura de la edificación se determinará de forma independiente para cada una de las fachadas, de acuerdo con las rasantes y alturas permitidas en cada calle. Las condiciones de altura de la edificación obtenidas en cada fachada afectarán a un fondo que será proporcional al ancho de cada calle, y nunca superior al fondo máximo edificable. Además, cualquier punto de la edificación no podrá sobresalir de un plano inclinado cuarenta grados (40°) con la horizontal, trazado a partir de la línea de altura máxima correspondiente a la fachada más baja.
- c) Edificios en esquina a calles con distinto número de plantas permitido: En la calle de menor altura permitida, se aplica en un tramo no superior a nueve (9) metros medidos desde la esquina las condiciones de altura máxima de la otra calle. Si la aplicación de este criterio obligase a escalonar la edificación, el tramo escalonado más bajo no podrá tener una longitud inferior a tres metros (3 m). Además, el escalonamiento deberá afectar a la totalidad del fondo de la edificación.
- d) Edificios en esquina a calles con el mismo número de plantas permitido: La altura máxima permitida será de aplicación estrictamente en una de las fachadas, mientras que en la otra se podrá admitir que la edificación vuelva manteniendo su altura constante, sin que exista más limitación que ésta en un tramo no superior a seis metros (6 m) desde la esquina, siendo de aplicación el criterio general en el resto de la fachada. Si la aplicación de este criterio obligase a escalonar la edificación, el tramo escalonado más bajo no podrá tener una longitud inferior a tres metros (3 m). Además, el escalonamiento deberá afectar a la totalidad del fondo de la edificación.

Artículo 2.7. Sótanos, Entreplantas y Construcciones por encima de la última planta permitida.

1. Sótanos: En general podrá autorizarse la construcción de sótanos y semisótanos cuyo techo no supere en un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) el punto medio de la rasante teórica. En situaciones singulares en las que la edificación deba construirse en un solar que tenga fachadas a distintas calles se seguirán los siguientes criterios:

- a) Cuando se trate de una edificación en esquina, la condición anterior habrá de cumplirse estrictamente al menos en una de las calles, mientras que en la otra podrá admitirse, una desviación, en el punto medio de la rasante teórica, de hasta cuarenta centímetros (40 cm) sobre el máximo permitido. En el caso de que se decida escalonar la edificación esta desviación será admisible solamente en el primer tramo a partir de la esquina.
- b) En el caso de edificaciones que den a varias calles con diferencias importantes de rasante, la consideración de sus plantas como sótano, baja o de piso se hará de forma independiente para cada calle. En estos casos la parte de una planta que puede considerarse como sótano, será la que, dando a las fachadas que le confieren este carácter (de acuerdo con las condiciones del punto anterior) tenga un uso acorde con esta consideración, y una superficie cuya proporción respecto del total de la planta mantenga la misma relación que la longitud de sus fachadas respecto de las de toda la planta.

2. Entreplantas: Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, según la definición contenida en estas normas, siempre que su superficie útil no excede del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita, y que la altura libre que se genere por encima y por debajo de la entreplanta sea la correspondiente al uso a que se destine, y en todo caso, no inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Su superficie será computable a los efectos de edificabilidad.

3. Construcciones por encima de la última planta permitida: Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del treinta (30) por ciento de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación de una sola planta destinado a servicios del edificio, trasteros, acceso a la azotea en su caso o a piezas habitables ligadas exclusivamente a la planta inmediatamente inferior y sin posibilidad de constituir propiedad independiente. Estará

retranqueado de las alineaciones de fachada y del fondo trasero de la planta inmediatamente inferior al menos trecientos cincuenta (350) centímetros y tendrá una altura máxima en la línea de retranqueo de doscientos veinte (220) centímetros.

En caso de que la última planta permitida se cubra con cubierta inclinada que presente un faldón continuo desde la cumbrera a la fachada, cuya geometría deberá cumplir las condiciones compositivas de carácter general indicadas en el artículo 2.9, podrá destinarse el espacio resultante entre el faldón y la última planta permitida, sin limitación de superficie, a los mismos usos indicados en el párrafo anterior.

Artículo 2.8. Condiciones generales de los Patios.

1. Los patios de luces que sirvan a espacios vivideros, serán de dimensiones tales que permitan que pueda ser inscrito un círculo de tres metros (3 m) de diámetro en edificaciones de una y dos plantas. Si la altura de al menos el cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio es superior a dos plantas deberán permitir que pueda ser inscrito un círculo de diámetro:

$$D = 3 + (N-2) / 2$$

2. Los patios de luces que sirvan exclusivamente espacios no vivideros, serán de dimensiones tales que permitan que pueda ser inscrito un círculo de dos metros (2 m) de diámetro en edificaciones de una y dos plantas. Si la altura de al menos el 50% del perímetro del patio es superior a dos plantas deberán permitir que pueda ser inscrito un círculo de diámetro:

$$D = 2 + (N-2) / 2$$

siendo N el número de plantas de al menos el 50% del perímetro del patio.

Artículo 2.9. Condiciones Compositivas de Carácter General.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

2. En general se seguirán criterios de simplicidad formal, procurando utilizar materiales claros, en la mayor parte de la fachada.

3. Las medianeras que queden vistas deberán tratarse como las fachadas. Se prohíbe dejar a la vista la fábrica ordinaria de cerramiento y materiales aislantes sin protección exterior. Igual tratamiento deberán recibir todos los paramentos verticales que se produzcan como consecuencia de escalonamientos de la edificación.

4. Entrantes en fachada: Con carácter general y sin perjuicio de que se establezca en la condiciones generales de zona, se admiten terrazas entrantes con profundidad, medida a partir del plano más exterior de la misma, no superior a la altura libre de piso ni al ancho del hueco medido en el plano de fachada.

5. Cuerpos salientes. Con carácter general y sin perjuicio de que se establezca en la condiciones particulares de zona, se establecen las siguientes limitaciones para los cuerpos salientes:

- Todo cuerpo saliente dejará una altura libre mínima al acerado de tres metros (3 m).
- La separación mínima entre cuerpos salientes y medianeras en fachada será como mínimo igual al vuelo y en ningún caso inferior a cincuenta centímetros (50 cm).
- El vuelo máximo de los cuerpos salientes se fija en el siete por ciento (7%) del ancho de la calle, sin exceder de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), ni del ancho del acerado. En calles de anchura igual o inferior a 6 metros no se admitirán terrazas ni cuerpos salientes cerrados.

6. Cubiertas inclinadas: No se admitirán faldones de cubierta con una pendiente superior al cuarenta y cinco por ciento ($45\% \approx 25^\circ$), ni cumbreras que se eleven más de dos (2) metros por encima del punto más bajo del faldón.

Artículo 2.10. Vallas y medianeras.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianeras vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 2.11. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizar su estabilidad, estética y conservación.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana.

Artículo 2.12. Sostenibilidad en el empleo de materiales de construcción.

Junto a los criterios técnicos constructivos, de imagen urbana y composición, se tendrá en cuenta en la elección de los materiales de construcción, el mejor comportamiento energético y la mayor facilidad de reciclado.

Artículo 2.13. Planificación frente al ruido.

1. La ubicación y orientación de los edificios, así como la distribución en su interior de usos y actividades se realizará teniendo en cuenta las fuentes de ruido más significativas, y en particular el tráfico rodado, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación, con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos y a conseguir una mayor protección frente al ruido para las actividades más sensibles.

2. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas adicionales de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

Artículo 2.14. Elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

1. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos son los que se identifican en los planos de ordenación urbana a escala 1/2.000 y territorial a escala 1/20.000.

2. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en el articulado y en las fichas específicas de dicho catálogo, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

Artículo 2.15. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las ubicadas en parcelas colindantes con las protegidas.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas, en su caso, en las fichas de Catálogo.

3. En todo caso las actuaciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

TÍTULO VIII

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 1.1. Definición, Categorías y Régimen.

La definición, categorías y régimen de cada uno de estos tipos de suelo son las que se recogen en Título II de estas Normas.

Artículo 1.2. Definición de zonas en suelo urbano y urbanizable ordenado.

1. Las ordenanzas particulares o de zona regulan las condiciones específicas, de parcelación uso y edificación para las distintas áreas homogéneas en cuanto a ordenación, independientemente de que se trate

de espacios continuos o discontinuos, pudiendo cada una de estas zonas abarcar áreas separadas dentro de un núcleo urbano o incluso pertenecientes distintos núcleos.

2. Le serán de común aplicación a todas las zonas, las Normas Generales de Edificación contenidas en el Título VII, Capítulo 2, así como las Normas Sobre Usos contenidas en el Título VI.

Se delimitan las siguientes zonas de ordenanzas particulares:

La Iruela	Burunchel y B. Perona	Arroyo Frío	El Palomar	R-2.2 R-3.2
R_1	R-2.2	R-2.3		
R-2.1	R-3.2	R-3.3	El Chaparral	R-4.4
R-3.1	R-4.2	R-4.3		
R-4.1	T-1	T-1	Industrial el Cerrón	I-1
T-1				

Artículo 1.3. Determinaciones del Plan en Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el Plan establece la ordenación del Suelo Urbano Consolidado mediante las siguientes determinaciones:

1. Ordenación estructural:

a) Clasificación de suelo. (Planos OU-1).

b) Sistemas Generales viarios, de espacios libres y de equipamientos. (Planos OU-1).

c) Usos, densidades y edificabilidades globales. (Planos OU-2 y tabla siguiente).

Zona	Uso global	Densidad global	Edificabilidad global
Núcleo de La Iruela			
1i	Residencial	37 viv/ha	0,80 m ² t/m ² s
2i	Residencial	10 viv/ha	0,20 m ² t/m ² s
3i	Residencial	37 viv/ha	0,70 m ² t/m ² s
4i	Residencial	45 viv/ha	0,75 m ² t/m ² s
Núcleos de Burunchel y Barranco Perona			
1b	Residencial	35 viv/ha	0,70 m ² t/m ² s
2b	Residencial	60 viv/ha	0,87 m ² t/m ² s
3b	Residencial	40 viv/ha	0,14 m ² t/m ² s
Núcleo de El Palomar			
1p	Residencial	35 viv/ha	0,60 m ² t/m ² s
Núcleo de Arroyo Frío			
1a	Residencial	70 viv/ha	0,80 m ² t/m ² s
2a	Residencial	35 viv/ha	0,70 m ² t/m ² s
3a	Residencial	28 viv/ha	0,55 m ² t/m ² s
4a	Residencial	15 viv/ha	0,30 m ² t/m ² s
Núcleo de El Chaparral			
1c	Residencial	6 viv/ha	0,14 m ² t/m ² s

d) Especial protección de ámbitos, elementos y espacios urbanos que así lo requieren. (Planos OU-3, OU-8 y Normas Urbanísticas).

2. Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias de carácter local. (Planos OU-3).

Usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación. (Planos OU-3 y Normas Urbanísticas).

Artículo 1.4. Determinaciones del Plan en Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones específicas que el plan establece para cada área o sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas. Se establecen las siguientes determinaciones:

3. Ordenación estructural: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución:

a) Clasificación de suelo. (Planos OU-1).

- b) Uso global. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
- c) Densidad global de viviendas por sector (en su caso), respecto de la superficie bruta del sector. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
- d) Edificabilidad global del sector, respecto de la superficie computable (no computan suelos públicos en el interior del sector, si los hubiera). (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
- e) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública. (Fichas Urbanísticas).

4. Ordenación Pormenorizada Preceptiva: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución:

- a) La adscripción o inclusión de Sistemas Generales adscritos y otras cargas exteriores. (Fichas Urbanísticas).
 - b) Área de reparto y aprovechamiento medio correspondiente, con desglose de Aprovechamientos Objetivo, Subjetivo, de Cesión y de Exceso. (Fichas Urbanísticas).
 - c) Las previsiones de programación y gestión para el desarrollo de cada área o sector. (Fichas Urbanísticas).
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución en función de iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El grado de prioridad programado, lo que supone la sujeción a los plazos de ejecución previstos en el Título III, artículo 7.1 de estas normas.
 - La figura de planeamiento de desarrollo prevista para del área o sector.
 - d) Directrices para la ordenación detallada del el sector. (Planos OU-3 y en Fichas Urbanísticas):
 - Sobre usos y tipologías.
 - Sobre ubicación de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y cesiones de aprovechamiento.
 - Sobre integración de edificaciones existentes.
 - Sobre viario general de trazado vinculante, que podrá adaptarse por razones justificadas derivadas de la topografía u otros condicionantes, siempre que se mantengan las continuidades planteadas con las vías existentes o previstas en su entorno.
 - e) Condiciones Particulares de Ordenación impuestas por el Plan referidas a múltiples aspectos. (Fichas Urbanísticas).
 - f) Condiciones por Legislación Sectorial, derivadas de la situación del sector respecto de elementos afectados por dicha legislación. (Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
 - g) Condiciones de protección arqueológica, derivadas de la situación del sector respecto de la zonificación arqueológica establecida por el Plan. (Plano OU-8, Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
5. Ordenación Pormenorizada Potestativa (en su caso): Revisable por los instrumentos de desarrollo.
- a) Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias de carácter local. (Planos OU-3)
 - b) Usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación. (Planos OU-3 y Normas Urbanísticas).

Artículo 1.5. Determinaciones del Plan en Suelo Urbanizable Ordenado.

Las determinaciones específicas que el plan establece para cada sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas. Se establecen las siguientes determinaciones:

- 1. Ordenación estructural: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución:
 - a) Clasificación de suelo. (Planos OU-1).
 - b) Uso global. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
 - c) Densidad global de viviendas por sector (en su caso), respecto de la superficie bruta del sector. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
 - d) Edificabilidad global del sector, respecto de la superficie computable (no computan suelos públicos en el interior del sector, si los hubiera). (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
 - e) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública. (Fichas Urbanísticas).
 - f) Sistemas Generales adscritos y/o incluidos en el sector y otras cargas exteriores. (Fichas Urbanísticas).
 - g) Área de reparto y aprovechamiento medio correspondiente, con desglose de Aprovechamientos Objetivo, Subjetivo, de Cesión y de Exceso. (Fichas Urbanísticas).

2. Ordenación Pormenorizada Preceptiva: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución:

- a) Las previsiones de programación y gestión para el desarrollo de cada sector. (Fichas Urbanísticas).
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución en función de iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El grado de prioridad programado, lo que supone la sujeción a los plazos de ejecución previstos en el Título III, artículo 7.1 de estas normas.
 - La figura de planeamiento de desarrollo prevista para el sector.
- b) Directrices para la ordenación detallada del el sector. (Planos OU-3 y en Fichas Urbanísticas):
 - Sobre usos y tipologías.
 - Sobre ubicación de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y cesiones de aprovechamiento.
 - Sobre integración de edificaciones existentes
 - Sobre viario general de trazado vinculante, que podrá adaptarse por razones justificadas derivadas de la topografía u otros condicionantes, siempre que se mantengan las continuidades planteadas con las vías existentes o previstas en su entorno.
- c) Condiciones Particulares de Ordenación impuestas por el Plan referidas a múltiples aspectos. (Fichas Urbanísticas).
- d) Condiciones por Legislación Sectorial, derivadas de la situación del sector respecto de elementos afectados por dicha legislación. (Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
- e) Condiciones de protección arqueológica, derivadas de la situación del sector respecto de la zonificación arqueológica establecida por el Plan. (Plano OU-8, Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).

3. Ordenación Pormenorizada Potestativa: Revisable por los instrumentos de desarrollo.

- a) Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias de carácter local. (Planos OU-3).
- b) Usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación. (Planos OU-3 y Normas Urbanísticas).

Artículo 1.6. Desarrollo y ejecución.

1. El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano Consolidado se realizará:

- a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.
- b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

2. El Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo urbanizable Ordenado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en los planos de ordenación completa, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

La ordenación pormenorizada, incluidas las ordenanzas de zona determinadas directamente por el plan a través de los planos de ordenación completa OU-3, será de aplicación con los ajustes que puedan contener los Estudios de Detalle previstos para cada área o sector.

La edificabilidad y el aprovechamiento correspondiente a cada parcela en aplicación de las ordenanzas de zona establecidas por el plan, tendrán como límite el aprovechamiento y edificabilidad resultantes de los correspondientes instrumentos de equidistribución (proyectos de reparcelación) que operan en el área o sector.

3. El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado se realizará:

- a) En Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de actuación:
Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación y por el propio Plan.
- b) En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado incluido en Unidades de Actuación para las que se establece la ordenación detallada:
En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización y/o estudios de detalle en su caso.
- c) En Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Actuación para las que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 1.7. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos.

Artículo 1.8. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

A) En Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

B) En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado incluido en sectores y áreas de reforma interior, el plazo para la formulación del planeamiento de desarrollo, cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y el plazo de edificación será el establecido en el Título III. artículo 7.1 de estas normas, con arreglo al grado de prioridad establecido en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

Artículo 1.9. Actuaciones sobre elementos catalogados y parcelas colindantes.

1. Las actuaciones que afecten a elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en el articulado y en las fichas específicas de dicho catálogo, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes con elementos catalogados quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas, en su caso, en las fichas de Catálogo. En todo caso las actuaciones inmediatas a elementos catalogados que puedan afectar a la relación de éstos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a los valores protegidos. En estos casos, para la solicitud de licencia o aprobación de la actuación, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los elementos protegidos colindantes, de forma que se justifique su adecuación a los valores del bien.

CAPÍTULO 2

Ordenanzas particulares para la zona R_1. RESIDENCIAL CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 2.1. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación al ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «ZONA R_1. RESIDENCIAL EN CONJUNTO HISTÓRICO».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen dos (2) zonas, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «R_1.a» y «R_1.b».

Artículo 2.2. Protección del patrimonio arqueológico.

Tienen especial incidencia en esta zona las determinaciones del Título V. Sección 3. Protección del Patrimonio Arqueológico, y Sección 4. Zonificación Arqueológica en Suelo Urbano y Urbanizable, teniendo carácter superpuesto y prevalente sobre cualquier parámetro establecido en este capítulo. En estas secciones establece entre otras determinaciones el carácter excepcional que han de tener las sustituciones de inmuebles en el Conjunto Histórico, así como una zonificación arqueológica con fuertes restricciones en cuanto a la alteración del subsuelo.

Artículo 2.3. Condiciones de Parcela.

1. No se establecen condiciones dimensionales de parcela ni fachada, debiéndose mantener el parcelario existente.

2. No se permitirán agregaciones ni segregaciones de parcelas, salvo las siguientes excepciones, que habrán de fundamentarse en cada caso en evitar los usos degradantes del bien o mejorar sus relaciones con el entorno territorial o urbano, conforme a la legislación vigente en materia de protección del patrimonio:

- a) Con la finalidad de evitar edificaciones discordantes con el Conjunto Histórico, se admiten segregaciones de parcelas históricamente no edificadas mayores de quinientos (500) metros cuadrados siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie comprendida entre cien (100) y doscientos (200) metros cuadrados y una fachada mínima de siete (7) metros.
- b) Siempre que quede acreditada la mejora de las relaciones entre el bien protegido y su entorno, se podrá autorizar la agregación a un monumento o edificio catalogado una parcela colindante.
- c) Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y con ello evitar los usos degradantes del bien, se podrá autorizar la agregación de dos parcelas cuando una de ellas sea menor de cincuenta (50) metros cuadrados, no pudiendo la resultante superar los doscientos (200) metros cuadrados.
- d) Con el fin de mejorar las relaciones entre el bien protegido y su entorno, podrán autorizarse agregaciones de parcelas que tengan por objeto recuperar parcelas históricas segregadas que contienen una estructura edificatoria común, fácilmente reconocible.

Artículo 2.4. Condiciones de Situación de la Edificación.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior existente.
2. No se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior ni a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.
3. En las parcelas con edificación que históricamente presenta un espacio libre delantero, el plano de fachada mantendrá su posición histórica.
4. Los ámbitos delimitados como Libre de Edificación (LE) en los planos de Ordenación Completa OU-3, no podrán ser ocupados por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.
5. La ocupación del subsuelo queda condicionada a las normas de protección del patrimonio arqueológico: Título V. Sección 3. Protección del Patrimonio Arqueológico, y Sección 4. Zonificación Arqueológica en Suelo Urbano y Urbanizable, de estas normas.

Artículo 2.5. Condiciones de Uso y Tipología.

Uso característico: Residencial Unifamiliar. Una vivienda por parcela

Usos complementarios: Dotacionales
Viario urbano
Garaje

Usos alternativos: Residencial colectivo.
Hotelero.

Usos compatibles: Comercial.
Relación y Espectáculos.
Administrativo.

Tipología: Manzana Cerrada:

Categoría 1.ª Complementario a otro uso.

Solo en la zona R_1.b.

Solo en la zona R_1.b. Se podrá autorizar en la zona R_1.a. el uso de hostel o pensión, mediante rehabilitación de inmueble existente, sin alterar la estructura compositiva de la fachada ni su volumetría.

Categoría 1.ª Local comercial

Categoría 2.ª Sin música.

Categoría 1.ª Despacho anexo a vivienda.

Categoría 2.ª Local. Solo en la zona R_1.b.

Edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas.

Artículo 2.6. Condiciones de Ocupación y Volumen.

1. Fondo máximo edificable.

Cuando la parcela tenga menos de veinte (20) metros de fondo, el fondo máximo edificable será de quince (15) metros.

En el resto de los casos, el fondo máximo edificable será de 20 m.

Cuando en aplicación de las reglas anteriores se obtuviera un espacio libre trasero que no permitiera incluir un círculo de tres (3) metros de diámetro, podrá ocuparse dicho espacio liberando una superficie mayor o igual en el interior de la edificación.

2. Ocupación Máxima.

En solares de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados la ocupación máxima en cada planta será del ochenta (80) por ciento de su superficie, pudiendo llegar al noventa (90%) en solares de menos de cien (100) metros cuadrados.

En la planta baja y plantas bajo rasante, la ocupación podrá superar los límites anteriores sin rebasar el fondo máximo edificable, siempre que dichas plantas estén destinadas a usos distintos del de vivienda y desligados de ésta, todo ello con las limitaciones establecidas, además de por la normativa sectorial que corresponda, por estas normas en lo que se refiere a protección del patrimonio arqueológico, condiciones de calidad e higiene en los edificios y demás parámetros edificatorios.

Para solares de más de doscientos (200) metros cuadrados, la ocupación máxima en cada planta, incluidas la planta baja y bajo rasante con las mismas limitaciones referidas en el párrafo anterior, será del ochenta (80) por ciento para una fracción de doscientos (200) metros cuadrados de solar y el veinte (20) por ciento de la fracción restante.

3. Altura Máxima.

En el Plano de OU-3CH se establece regulación específica de altura para cada parcelas, expresada en número de plantas incluida la planta baja. Para una altura permitida de 2 plantas la altura máxima de la edificación será de (7) metros. Por cada planta por encima de dos (2) se aumentará la altura máxima permitida en tres (3) metros.

No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el Artículo 2.7. y cumplan con lo estipulado en el mismo.

4. Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima será, en cada caso, la resultante de aplicar los condicionantes de fondo, ocupación y altura.

La superficie construida que, en aplicación de los criterios contenidos en el Título VII, artículo 2.6, resulte no computable, no podrá ser mayor que el treinta (30) por ciento de la edificabilidad máxima computable.

5. A los efectos de aplicación las condiciones de fondo y altura recogidas en los puntos 1 y 3 anteriores, en aquellos solares con fachada a dos calles opuestas, se considerarán dos solares teóricos formados cada uno por todos los puntos del solar real que queden más próximos a cada calle. La edificación proyectada deberá cumplir estas condiciones de forma independiente para los dos solares teóricos resultantes.

Artículo 2.7. Condiciones de Imagen Urbana.

1. La composición de las fachadas a vial y a patios es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano, de manera que la suma de longitudes de huecos no superará el cincuenta (50) por ciento de la longitud total de fachada en planta baja, ni el cuarenta (40) por ciento en plantas altas.
- b) Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener la misma proporción de macizos y huecos.
- c) Se prohíben las terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector.
 - Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen en el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición. Se prohíben en todo caso los azulejos, mármoles y granitos pulidos
 - La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica en tonos oscuros, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se pintarán de tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

- b) Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.
- c) Cuando una edificación, produzca una fachada de longitud mayor a veinte (20) metros, su composición deberá fraccionarse de tal forma que resulten unidades diferenciadas y reconocibles con una longitud máxima de 8 m.
- d) No se admiten entrantes en fachadas.

3. Las cubiertas serán inclinadas, terminadas en teja rojiza o parda, pudiendo ser planas en una extensión no superior al veinte (20) por ciento siempre que se sitúen a partir de la primera crujía y al menos a cuatro (4) metros de las líneas de fachada.

4. Para la iluminación o ventilación de espacios habitables bajo cubiertas, no podrán sobresalir buhardas, por lo que deberán emplearse en su caso ventanas planas contenidas en el plano la cubierta.

5. Los zócalos, molduras y rejas que puedan aparecer en planta baja podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

6. En plantas superiores solo se admiten balcones y cierres con vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.

7. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

8. No se permite la instalación de placas y captadores solares en el Conjunto Histórico, salvo que en proyecto se justifique, a juicio de los técnicos municipales correspondientes que deban analizarlo, que por la volumetría de la edificación no van a ser visibles desde la ciudad, el Castillo o los corredores visuales de acceso al núcleo.

Artículo 2.8. Elementos discordantes con los valores del bien.

A los edificios identificados como Elementos Discordantes con los valores del Conjunto Histórico en el plano de ordenación OU-3CH, les será de aplicación, en cuanto a obras permitidas y autorizables, lo indicado para el régimen legal de fuera de ordenación del artículo 1.7 de estas Normas.

CAPÍTULO 3

Ordenanzas particulares para la zona R_2. RESIDENCIAL casco tradicional

Artículo 3.1. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación al ámbito grafiado en los planos de ordenación completa OU-3 correspondientes, bajo el epígrafe «ZONA R_2. RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes artículos, se distinguen tres (3) zonas según los distintos núcleos urbanos existentes, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «R_2.1», «R_2.2» y «R_2.3».

Artículo 3.2. Protección del patrimonio arqueológico.

Tienen especial incidencia en esta zona las determinaciones del Título V. Sección 3. Protección del Patrimonio Arqueológico, y Sección 4. Zonificación Arqueológica en Suelo Urbano y Urbanizable, teniendo carácter superpuesto y prevalente sobre cualquier parámetro establecido en este capítulo. En estas secciones establece entre otras determinaciones una zonificación arqueológica con fuertes restricciones en cuanto a la alteración del subsuelo.

Artículo 3.3. Condiciones de Parcela.

1. No se admitirán segregaciones de parcelas en el caso de edificios catalogados. En el resto de parcelas se admiten segregaciones siempre y cuando las resultantes queden con superficies superiores a cien (100) metros cuadrados y fachadas superiores a cinco (5) metros.

2. No se permiten agregaciones de parcela salvo en los siguientes casos:

- a) Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, se podrá autorizar la agregación de dos parcelas cuando una de ellas sea menor de cincuenta (50) metros cuadrados, no pudiendo la resultante superar los doscientos (200) metros cuadrados.

b) Se trate agregación a un monumento o edificio catalogado una parcela colindante, según lo recogido en el artículo 11 del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

3. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes en esta zona a fecha de aprobación de este Plan.

Artículo 3.4. Condiciones de Situación de la Edificación.

- 1.1.1.1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Ordenación Completa OU-3, y en su defecto la existente.
- 1.1.1.2. No se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior ni a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.
- 1.1.1.3. En las parcelas con edificación que históricamente presenta un espacio libre delantero, el plano de fachada mantendrá su posición histórica.
- 1.1.1.4. Los ámbitos delimitados como Libre de Edificación (LE) en los planos de Ordenación Completa OU-3, no podrán ser ocupados por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.
- 1.1.1.5. La ocupación del subsuelo queda condicionada a las normas de protección del patrimonio arqueológico: Título V. Sección 3. Protección del Patrimonio Arqueológico, y Sección 4. Zonificación Arqueológica en Suelo Urbano y Urbanizable, de estas normas.

Artículo 3.5. Condiciones de Uso y Tipología.

Uso característico:	Residencial Unifamiliar. Una vivienda por parcela	
Usos complementarios:	Dotacionales	
	Viario urbano	
	Garaje	Categoría 1. ^a Complementario a otro uso.
Usos alternativos:	Residencial colectivo.	Categoría 1. ^a Dos viviendas por parcela.
	Residencia comunitaria	
	Hotelero	
Usos compatibles:	Comercial.	Categoría 1. ^a Local comercial
	Relación y Espectáculos.	Categoría 2. ^a Sin música.
	Administrativo.	Categoría 1. ^a Despacho anexo a vivienda.
		Categoría 2. ^a Local. Solo en la zona R_1.b.
	Talleres y pequeñas industrias	
	Aparcamiento	
Tipología:	Manzana Cerrada: Edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas.	

Artículo 3.6. Condiciones de Ocupación y Volumen.

- Fondo máximo edificable.

Cuando la parcela tenga menos de veinte (20) metros de fondo, el fondo máximo edificable será de quince (15) metros.

En el resto de los casos, el fondo máximo edificable será de 20 m.

Cuando en aplicación de las reglas anteriores se obtuviera un espacio libre trasero que no permitiera incluir un círculo de tres (3) metros de diámetro, podrá ocuparse dicho espacio liberando una superficie mayor o igual en el interior de la edificación.

- Ocupación Máxima.

En solares de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados la ocupación máxima en cada planta será del ochenta (80) por ciento de su superficie, pudiendo llegar al noventa (90%) en solares de menos de cien (100) metros cuadrados.

En la planta baja y plantas bajo rasante, la ocupación podrá superar los límites anteriores sin rebasar el fondo máximo edificable, siempre que dichas plantas estén destinadas a usos distintos del de vivienda y desligados de ésta, todo ello con las limitaciones establecidas, además de por la normativa sectorial que corresponda, por estas normas en lo que se refiere a protección del patrimonio arqueológico, condiciones de calidad e higiene en los edificios y demás parámetros edificatorios.

Para solares de más de doscientos (200) metros cuadrados, la ocupación máxima en cada planta, incluidas la planta baja y bajo rasante con las mismas limitaciones referidas en el párrafo anterior, será del ochenta (80) por ciento para una fracción de doscientos (200) metros cuadrados de solar y el veinte (20) por ciento de la fracción restante.

- **Altura Máxima.**

Se permiten tres (3) plantas sobre rasante, con una altura máxima de diez (10) metros, excepto en los frentes de fachada indicados en los planos de ordenación y en la totalidad de las zonas R_2.2 y R_2.3, en los que los que se permiten solo dos (2) plantas, con una altura máxima de siete (7) metros.

En caso de autorizarse semisótano podrá aumentarse la altura máxima en ochenta (80) centímetros.

No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el Artículo 2.7. y cumplan con lo estipulado en el mismo.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para cada solar, será la resultante de aplicar los condicionantes de fondo, ocupación y altura.

La superficie construida que, en aplicación de los criterios contenidos en el Título VII, artículo 2.6, resulte no computable, no podrá ser mayor que el cuarenta (40) por ciento de la edificabilidad máxima computable.

- A los efectos de aplicación las condiciones de fondo y altura recogidas en los puntos 1 y 3 anteriores, en aquellos solares con fachada a dos calles opuestas, se considerarán dos solares teóricos formados cada uno por todos los puntos del solar real que queden más próximos a cada calle. La edificación proyectada deberá cumplir estas condiciones de forma independiente para los dos solares teóricos resultantes.

Artículo 3.7. Condiciones de Imagen Urbana.

1. La composición de las fachadas a vial y a patios es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano, de manera que la suma de longitudes de huecos no superará el cincuenta (50) por ciento de la longitud total de fachada en planta baja, ni el cuarenta (40) por ciento en plantas altas.
- b) Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener la misma proporción de macizos y huecos.
- c) Se prohíben las terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en la zona, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector.
 - Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen en la zona, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición. Se prohíben en todo caso los azulejos, mármoles y granitos pulidos
 - La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica en tonos oscuros, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se pintarán de tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
- b) Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.
- c) Cuando una edificación, produzca una fachada de longitud mayor a veinte (20) metros, su composición deberá fraccionarse de tal forma que resulten unidades diferenciadas y reconocibles con una longitud máxima de 8 m.
- d) No se admiten entrantes en fachadas.

3. Las cubiertas serán inclinadas, terminadas en teja rojiza o parda, pudiendo ser planas en una extensión no superior al veinte (20) por ciento siempre que se sitúen a partir de la primera crujía y al menos a cuatro (4) metros de las líneas de fachada.

4. Para la iluminación o ventilación de espacios habitables bajo cubiertas, no podrán sobresalir buhardas, por lo que deberán emplearse en su caso ventanas planas contenidas en el plano la cubierta.

5. Los zócalos, molduras y rejas que puedan aparecer en planta baja podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

6. En plantas superiores solo se admiten balcones y cierres con vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.

7. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

8. No se permite la instalación de placas y captadores solares en la zona, salvo que en proyecto se justifique, a juicio de los técnicos municipales correspondientes que deban analizarlo, que por la volumetría de la edificación no van a ser visibles desde la ciudad, el Castillo o los corredores visuales de acceso al núcleo.

CAPÍTULO 4

Ordenanzas particulares para la zona R_3. RESIDENCIAL EXTENSIÓN MIXTA

Artículo 4.1. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «R_3. RESIDENCIAL EXTENSIÓN MIXTA».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen tres (3) zonas según los distintos núcleos urbanos existentes, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «R_3.1», «R_3.2» y «R_3.3».

Artículo 4.2. Condiciones de Parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes en esta zona a fecha de aprobación inicial de este Plan, siempre que no estén incluidas en unidades de actuación.

2. En las zonas R_3.1 y R_3.2, las parcelas resultantes de parcelaciones, agregaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados y una fachada mínima de siete (7) metros.

3. En la zona R_3.3, las parcelas resultantes de parcelaciones, agregaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una fachada mínima de diez (10) metros.

Artículo 4.3. Condiciones de Situación de la Edificación.

1. En las zonas R_3.1. y 3.2. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de ordenación completa OU-3 y en su defecto la existente.

2. Solo se admitirán los retranqueos fijados en los planos de ordenación completa OU-3, o aquellos que se fijen en el instrumento de desarrollo de cada unidad de actuación (sector, unidad de ejecución o área de reforma interior), sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

3. En la zona R_3.3. Se admiten retranqueos de la edificación respecto de la alineación exterior. Se admite la disposición de edificación aislada siempre que la separación a linderos sea mayor o igual a tres (3) metros.

4. En aquellas manzanas donde la disposición de la edificación no guarde línea ni criterio alguno, el ayuntamiento fijará la línea de edificación en cada caso, bajo el criterio de mantenimiento o mejora del ambiente urbano existente.

5. En las parcelas cuya edificación consolidada presenta un espacio libre delantero, el plano de fachada mantendrá su posición histórica.

6. Los ámbitos delimitados como Libre de Edificación (LE) en los planos de Ordenación Completa OU-3, no podrán ser ocupados por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.

Artículo 4.4. Condiciones de Uso y Tipología.

Uso característico:	Residencial Colectivo.	Categoría 2. ^a Tres o más viviendas por parcela
Usos complementarios:	Dotacionales	
	Viario urbano	
	Garaje	Categoría 1. ^a Complementario a otro uso.
Usos alternativos:	Residencial Colectivo.	Categoría 1. ^a Dos viviendas por parcela.
	Residencial unifamiliar.	Una vivienda por parcela.

	Residencia comunitaria	
	Comercial	Categoría 1. ^a Local Comercial
		Categoría 2. ^a Agrupación Comercial
	Hotelero	
	Relación y Espectáculos	
	Administrativo	
	Aparcamiento	
Usos compatibles:	Talleres y pequeñas industrias	
	Garaje	Categoría 2. ^a Garaje público en edificio de otro uso.
Tipología:	Manzana Cerrada o Hilera:	En R_3.3 se admite la disposición aislada con las condiciones indicadas en el artículo anterior.

Artículo 4.5. Condiciones de Ocupación y Volumen.

1. Fondo máximo edificable.

En edificaciones en manzana cerrada, el fondo máximo edificable a veinte (20) metros.

Cuando en aplicación de esta regla se obtuviera un espacio libre trasero que no permitiera incluir un círculo de tres (3) metros de diámetro, podrá ocuparse dicho espacio liberando una superficie mayor o igual en el interior de la edificación.

2. Ocupación Máxima.

La ocupación máxima en cada planta no podrá ser superior al setenta y cinco (75) por ciento de la superficie del solar.

En la planta baja y plantas bajo rasante, la ocupación podrá superar los límites anteriores sin rebasar el fondo máximo edificable, siempre que dichas plantas estén destinadas a usos distintos del de vivienda y desligados de ésta, todo ello con las limitaciones establecidas, además de por la normativa sectorial que corresponda, por estas normas en lo que se refiere a protección del patrimonio arqueológico, condiciones de calidad e higiene en los edificios y demás parámetros edificatorios.

3. Altura Máxima.

En las zonas R_3.1. y 3.2. Se permiten tres (3) plantas sobre rasante, con una altura máxima de diez (10) metros, excepto en los frentes de manzana indicados en los planos de ordenación y en la zona R_3.3 en los que los que se permiten solo dos (2) plantas, con una altura máxima de siete (7) metros.

En caso de existir semisótano podrá aumentarse la altura máxima en ochenta (80) centímetros.

No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el Artículo 2.7. y cumplan con lo estipulado en el mismo.

4. Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima será de dos (2,00) m²t/m²s cuando la altura máxima permitida sea de tres (3) plantas. Cuando la altura máxima permitida sea de dos (2) plantas la edificabilidad máxima será de uno con cincuenta (1,50) m²t/m²s en las zonas R_3.1 y R_3.2 y de un (1) m²t/m²s en la zona R_3.3.

La superficie construida que, en aplicación de los criterios contenidos en el Título VII, artículo 2.6, resulte no computable, no podrá ser mayor que el ochenta (80) por ciento de la edificabilidad máxima computable.

5. A los efectos de aplicación las condiciones de fondo y altura recogidas en los puntos 1 y 3 anteriores, en aquellos solares con fachada a dos calles opuestas, se considerarán dos solares teóricos formados cada uno por todos los puntos del solar real que queden más próximos a cada calle. La edificación proyectada deberá cumplir estas condiciones de forma independiente para los dos solares teóricos resultantes.

Artículo 4.6. Condiciones de Imagen Urbana.

1. En las fachadas predominarán los revestimientos mate en colores claros y lisos. Su composición armonizará con el entorno y seguirá criterios de simplicidad formal.

2. Las cubiertas en general serán inclinadas de teja cerámica curva, pudiendo ser planas en una extensión no superior al 40% de la superficie total de cubierta.

3. Los zócalos, molduras y rejas que puedan aparecer en planta baja podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de diez (10) centímetros. En plantas superiores se admiten cuerpos salientes con vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros en calles de anchura no mayor de seis (6) metros y del siete (7) por ciento del ancho de la calle para calles de anchura mayor de seis (6) metros. En ningún caso el voladizo podrá superar los ciento diez (110) centímetros ni la línea de acerado, si éste existe.

CAPÍTULO 5

Ordenanzas particulares para la zona R_4. RESIDENCIAL baja densidad

Artículo 5.1. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «R_4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen tres (4) zonas, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «R_4.1», «R_4.2», «R_4.3» y «R_4.4», y que corresponden respectivamente a los núcleos de La Iruela, Burunchel, Arroyo Frío y El Chaparral.

Artículo 5.2. Condiciones de Parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes, en esta zona a fecha de aprobación inicial de este Plan, siempre que no estén incluidas en unidades de actuación.

2. Las parcelas resultantes de parcelaciones, agregaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y una fachada mínima de quince (15) metros.

3. En la zona R_4.4 (El Chaparral) no se admiten segregaciones de parcelas.

Artículo 5.3. Condiciones de Situación de la Edificación.

1. En las zonas R_4.1, R_4.2 y R_4.3 la edificación se dispondrá aislada en el interior de la parcela, guardando una separación no inferior a cuatro (4) metros a los linderos de fachada y de fondo, y no inferior a tres (3) metros a los linderos laterales.

2. En la zona R_4.4 (El Chaparral) se permite la disposición actual para las parcelas ya edificadas, regulándose el resto por edificar según el punto anterior.

3. Los ámbitos delimitados como Libre de Edificación (LE) en los planos de Ordenación Completa OU-3, no podrán ser ocupados por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.

Artículo 5.4. Condiciones de Uso y Tipología.

Uso característico:	Residencial Unifamiliar. Una vivienda por parcela	
Usos complementarios:	Dotacionales	
	Viario urbano	
	Garaje	Categoría 1. ^a Complementario a otro uso.
Usos compatibles:	Comercial	Categoría 1. ^a Local Comercial
	Administrativo	Categoría 1. ^a Despacho anexo a vivienda
	Aparcamiento	
Tipología:	Aislada	

Artículo 5.5. Condiciones de Ocupación y Volumen.

Ocupación Máxima.

En las zonas R_4.1, R_4.2 y R_4.3 la ocupación de la edificación no podrá ser superior al sesenta (60) por ciento de la superficie del solar.

En la zona R_4.4 (El Chaparral) la ocupación de la edificación no podrá superar el treinta y cinco (35) por ciento de la superficie del solar.

Altura Máxima.

Se permiten dos (2) plantas sobre el terreno, con una altura máxima de seiscientos (600) centímetros en cada uno de los planos de fachada de la edificación. La medición de la altura se realizará según las condiciones generales de la edificación, considerando la intersección de la fachada con el suelo de porches o terrazas sobreelevados como intersección con el terreno, siempre que estos no sobresalgan del mismo más de un metro en toda la longitud de la fachada considerada. En caso de que sobresalgan más de un metro, la medición de la altura se verá incrementada en dicha demasía.

No se admiten construcciones por encima de la altura máxima permitida.

El volumen construido del edificio (V), incluidos sótanos y semisótanos, contenido entre los planos de suelo de las plantas inferiores, la cara inferior de los forjados y faldones de las cubiertas (según sean planas o inclinadas) y las superficies de las fachadas, no será mayor que $7 \text{ m} \times S$, siendo S la superficie en metros cuadrados de la proyección en planta del edificio. Es decir $V_{\text{m}^3} \leq 7\text{m} \times S_{\text{m}^2}$.

Edificabilidad Máxima.

En actuaciones sistemáticas la resultante en los correspondientes proyectos de reparcelación, de acuerdo con la edificabilidad total fijada para cada actuación en la ficha correspondiente. En el resto de los solares, no incluidos en actuaciones sistemáticas, la edificabilidad máxima será de 0,57 m²t/m²s para las zonas R_4.1, R_4.2 y R_4.3 y de 0,40 m²t/m²s para la zona R_4.4.

Artículo 5.6. Condiciones de Imagen Urbana.

Solo serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 6

Ordenanzas particulares para la zona T_1. USOS TERCIARIOS

Artículo 6.1. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «T_1. USOS TERCIARIOS».

Artículo 6.2. Condiciones de Parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas cuya superficie sea mayor o igual de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y su fachada de al menos quince (15) metros.

Artículo 6.3. Condiciones de Situación de la Edificación.

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior o línea de retranqueo señalada en los planos de ordenación completa OU-3, y en su defecto la existente.

Se admitirán los retranqueos que se fijen en el instrumento de desarrollo de cada unidad de actuación (sector, unidad de ejecución o área de reforma interior), sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

También podrán determinarse condiciones específicas de situación (separación a linderos y retranqueos) para actuaciones unitarias que supongan una afección de suelo superior a mil doscientos (1.200) metros cuadrados o a una longitud de fachada superior a cincuenta (50) metros, previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

Los ámbitos delimitados como Libre de Edificación (LE) en los planos de Ordenación Completa OU-3, no podrán ser ocupados por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.

Artículo 6.4. Condiciones de Uso.

Uso característico: Terciario en todos sus clases y categorías

Usos complementarios: Garaje Categoría 1.^a Complementario a otro uso.

Usos compatibles: Talleres y pequeñas industrias

Artículo 6.5. Condiciones de Ocupación y Volumen.

Las mismas que para la zona residencial donde se ubican, admitiéndose superar el fondo máximo edificable en los mismos casos, y con las mismas condiciones, que los indicados en el Artículo 6.3..3

Artículo 6.6. Condiciones de Imagen Urbana.

Las mismas que para la zona residencial donde se ubican.

CAPÍTULO 7

Ordenanzas particulares para la zona I_1. USOS industriales

Artículo 7.1. Ámbito de aplicación.

Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbanizable ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «I_5. USOS INDUSTRIALES».

Artículo 7.2. Condiciones de Parcela.

Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas cuya superficie sea mayor o igual de trescientos (300) metros cuadrados y su fachada de al menos catorce (14) metros.

Artículo 7.3. Condiciones de Situación de la Edificación.

Alineación fija retranqueada. La edificación deberá situarse con una separación fija al lindero de fachada, de cinco (5) metros. La disposición respecto al resto de los linderos puede ser adosada o separada un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 7.4. Condiciones de Uso (OE).

Uso característico:	Producción y almacenaje
Usos complementarios:	Dotacionales Garaje
Usos alternativos:	Comercial Relación y Espectáculos Aparcamiento Talleres y pequeñas industrias
Usos compatibles:	Administrativo
Usos prohibidos:	Residencial en todos sus clases y categorías

Artículo 7.5. Condiciones de Ocupación y Volumen.

Ocupación máxima:

No se fija. Determinación indirecta por condiciones de situación y normas generales de la edificación.

Altura de la edificación.

Se permiten dos (2) plantas sobre rasante, con una altura máxima de ocho (8) metros medida a arranque de estructura de cubierta. Por encima de la altura máxima permitida solo se admiten elementos de acceso a cubierta e instalaciones propias de la edificación.

Edificabilidad máxima.

En actuaciones sistemáticas la resultante en los correspondientes proyectos de reparcelación, de acuerdo con la edificabilidad total fijada en la ficha correspondiente. En el resto de los solares, no incluidos en actuaciones sistemáticas, la edificabilidad máxima será de 1,00 m²t/m²s.

Artículo 7.6. Condiciones de Imagen Urbana.

1. Fachadas. En su composición se seguirán criterios de simplicidad y economía formal. Las soluciones constructivas asegurarán su fácil mantenimiento y evitarán el ennegrecimiento de los paramentos. Todo paramento que quede visto deberá tratarse como fachada.

2. Cerramiento de parcela. El cerramiento del espacio delantero generado por el retranqueo fijado se compondrá de una base ciega de un (1) metro de altura con acabado liso en color claro, y sobre este un elemento permeable a la vista (malla enmarcada, enrejado o celosía) de doscientos veinte (220) centímetros de altura con estructura soporte metálica. El ayuntamiento podrá establecer, bajo estas directrices, un diseño concreto para dicho cerramiento de parcela, que permita la total uniformidad del conjunto.

3. Los rótulos y anuncios quedarán integrados en las fachadas del edificio, debiendo situarse en una franja horizontal a partir de cinco (5) metros de altura, prohibiéndose su colocación en el cerramiento de parcela o fuera de ésta.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 1.1. Definición y delimitación. (OE).

1. La definición y régimen de esta clase de suelo son los que se recogen en el Título II de estas Normas.

2. Las condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo Urbanizable Sectorizado establecen las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación. Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados y descritos en los correspondientes planos de ordenación, en las fichas anexas a estas normas y en la memoria de ordenación.

Artículo 1.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El desarrollo del suelo clasificado como urbanizable sectorizado se realizará por unidades de ejecución coincidentes con los Sectores delimitados en los planos de ordenación correspondientes. El sistema de actuación para cada sector y las figuras de planeamiento de desarrollo necesarias son los indicados en las correspondientes Fichas de Planeamiento.

2. El plazo para la formulación del planeamiento de desarrollo, cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y el plazo de edificación será el establecido en el Título III, artículo 7.1 de estas normas, con arreglo al grado de prioridad establecido en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

3. Los Sistemas Generales se desarrollarán conforme al artículo 1.13. de estas Normas.

4. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 1.3. Determinaciones del Plan en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones específicas que el plan establece para cada sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas. Se establecen las siguientes determinaciones:

1. Ordenación estructural: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución
 - a) Clasificación de suelo. (Planos OU-1).
 - b) Uso global. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
 - c) Densidad global de viviendas por sector (en su caso), respecto de la superficie bruta del sector. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
 - d) Edificabilidad global del sector, respecto de la superficie computable (no computan suelos públicos en el interior del sector, si los hubiera). (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).
 - e) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública. (Fichas Urbanísticas).
 - f) Sistemas Generales adscritos y/o incluidos en el sector y otras cargas exteriores. (Fichas Urbanísticas).
 - g) Área de reparto y aprovechamiento medio correspondiente, con desglose de Aprovechamientos Objetivo, Subjetivo, de Cesión y de Exceso. (Fichas Urbanísticas).
2. Ordenación Pormenorizada Preceptiva: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución.
 - a) Las previsiones de programación y gestión para el desarrollo de cada sector. (Fichas Urbanísticas).
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución en función de iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El grado de prioridad programado, lo que supone la sujeción a los plazos de ejecución previstos en el Título III, artículo 7.1 de estas normas.
 - La figura de planeamiento de desarrollo prevista para el sector.
 - b) Directrices para la ordenación detallada del sector. (Planos OU-3 y en Fichas Urbanísticas).
 - Sobre usos y tipologías.
 - Sobre ubicación de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y cesiones de aprovechamiento.
 - Sobre integración de edificaciones existentes.
 - Sobre viario general de trazado vinculante, que podrá adaptarse por razones justificadas derivadas de la topografía u otros condicionantes, siempre que se mantengan las continuidades planteadas con las vías existentes o previstas en su entorno.
 - c) Condiciones Particulares de Ordenación impuestas por el Plan referidas a múltiples aspectos. (Fichas Urbanísticas).
 - d) Condiciones por Legislación Sectorial, derivadas de la situación del sector respecto de elementos afectados por dicha legislación. (Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
 - e) Condiciones de protección arqueológica, derivadas de la situación del sector respecto de la zonificación arqueológica establecida por el Plan. (Plano OU-8, Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).
3. Ordenación Pormenorizada Potestativa (en su caso): Revisable por los instrumentos de desarrollo.
 - Con carácter orientativo: el trazado viario interior y la situación de espacios libres y equipamientos públicos.

Artículo 1.4. Actuaciones sobre elementos catalogados y parcelas colindantes.

- 1.1.1. Las actuaciones que afecten a elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en el articulado y en las fichas específicas de dicho catálogo, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.
- 1.1.2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes con elementos catalogados quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas, en su caso, en las fichas de Catálogo. En todo caso las actuaciones inmediatas a elementos catalogados que puedan afectar a la relación de éstos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a los valores protegidos. En estos casos, para la solicitud de licencia o aprobación de la actuación, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los elementos protegidos colindantes, de forma que se justifique su adecuación a los valores del bien.

TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 1.1. Definición y delimitación. (OE).

1. La definición y régimen de esta clase de suelo son los que se recogen en el Título II de estas Normas.
2. Los ámbitos incluidos en esta categoría de suelo urbanizable quedan delimitados y descritos en los correspondientes planos de ordenación y en la memoria de ordenación.

Artículo 1.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El desarrollo del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado se realizará mediante el correspondiente Plan de Sectorización, siempre que se cumplan las condiciones para su sectorización que se recogen en este artículo y las que se determinen con carácter específico para cada zona, en su caso.

No se podrá proceder a la sectorización si se da alguna de las siguientes situaciones:

- Existen en conjunto del municipio suelos programados (áreas y sectores) sin desarrollar que supongan al menos el treinta (30) por ciento del total de las viviendas previstas por el plan.
- Existen en el núcleo donde se encuentre la zona a sectorizar suelos programados (áreas y sectores) sin desarrollar que supongan al menos el treinta (30) por ciento de las viviendas previstas por el plan en ese núcleo de población.

Artículo 1.3. Determinaciones del Plan en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan únicamente determina los usos prohibidos o incompatibles, así como, con carácter orientativo el trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes o previstas.

Este plan delimita una sola zona de Suelo Urbanizable No sectorizado, con las siguientes determinaciones:

Denominación: SUB-NS_41. Superficie: 123.450 m²

Ubicación: Burunchel-La Vega. Delimitación según planos de ordenación

Usos: Usos prohibidos: Industrial

Desarrollo: Plan de Sectorización, que se someterá a Evaluación Ambiental de Planeamiento.

Contendrá un estudio paisajístico, donde se analice la incidencia paisajística del sector, concretamente de los volúmenes, tipologías y alturas pretendidos en la ordenación, sobre la imagen tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos u otras infraestructuras existentes) estableciendo medidas correctoras para favorecer su integración en el entorno, incorporando tratamientos de borde, pantallas vegetales, etc. Se acompañará de un estudio de estabilidad o erosionabilidad de suelos. Asimismo, en su diseño se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese las zonas a ordenar, debiendo considerarse sobre todo lo referente a la recogida de aguas pluviales, incorporando medidas que garanticen la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y eviten el encharcamiento de las zonas bajas durante la época de lluvia.

Condiciones particulares de Sectorización:

No se admitirán sectores de menos de dos (2) hectáreas

Disposición de SS.GG.: Los SG.EL que resulten en la sectorización, se situarán, en su mayor parte, en el borde sureste, en colindancia con los SNUP-LE-DPH y Zonas Inundables que la limita.

TÍTULO XI

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 1.1. Ámbito territorial.

1. El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos territoriales de ordenación estructural y ordenación completa, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente.

2. Subsidiariamente, las disposiciones de este Plan General, se complementarán con las limitaciones que con carácter general señalan las legislaciones sectoriales en cuanto a las propiedades, usos, construcciones e instalaciones cuyo soporte sea esta clase de suelo.

Artículo 1.2. Legislación y normativa básica.

1. En el suelo no urbanizable, los actos de edificación y uso del suelo se regularán por lo establecido en el presente Título, en el que se concretan, para el territorio definido en el artículo anterior, las determinaciones de la siguiente legislación y normativa de régimen del suelo y ordenación urbanística:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).
- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA).
- Ley 7/2002, de 7 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza D. 60/2010, de 16 de marzo, y supletoriamente los artículos 10, 11 y 18 a 28 del R.D. 2187/1978, de 23 de junio.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén, aprobado por el Consejero de Obras Públicas y Transportes el 7 de julio de 1986 (PEPMF).

2. Las determinaciones de este Título se aplicarán sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas de carácter superpuesto, derivadas de la legislación y normativa sectorial, que será prevalente, en los términos regulados en el Título V, artículo 1.2. «Carácter superpuesto y prevalente de las normas de protección».

3. Toda esta legislación y normativa o la que la sustituya en el futuro, y cualquier otra con incidencia en el territorio considerado, será de aplicación, con carácter subsidiario, en aquellos aspectos no recogidos por los artículos del presente Título y del Título V.

Artículo 1.3. Categorías y subcategorías del SNU.

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de Suelo No Urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano territorial de ordenación completa.

Estas categorías de suelo no urbanizable se consideran no excluyentes, por lo que en los suelos que pertenezcan a más de una de ellas, les será de aplicación simultáneamente, con el criterio de prevalencia de la más restrictiva, cada una de las limitaciones impuestas por las normativas específicas correspondientes.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

- a) SNUP-LE_ Parque natural.
- b) SNUP-LE_ Monte público.
- c) SNUP-LE_ Áreas afectadas por incendios.
- d) SNUP-LE_ Hábitats de interés comunitario y espacios forestales fuera de los límites del Parque Natural.
- e) SNUP-LE_ Carreteras.
- f) SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico.
- g) SNUP-LE_ Zonas Inundables.
- h) SNUP-LE_ Vías pecuarias.
- i) SNUP-LE_ Histórico-cultural.

Deberán incluirse en esta categoría mediante la innovación del Plan:

- SNUP-LE_ Riesgos naturales: Que comprenderá aquellos terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

3. Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

4. SNUP-P_ Complejo serrano CS-11.

5. SNUP-P_ Espacio forestal de interés recreativo FR-4.

6. SNUP-P_ Acuíferos.

7. SNUP-P_ Recursos culturales.

8. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE):

SNU-HRD

9. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural:

SNU-CN

10. Sistemas Generales Territoriales (OE).

Se identifican los siguientes sistemas que, por su carácter territorial, normalmente se implantan en suelo no urbanizable:

11. SGT-CA_ Carreteras

12. SGT-DE_ Estaciones depuradoras de aguas residuales y emisarios.

13. SGT-AB_ Depósitos reguladores de agua y conducciones interurbanas.

14. SGT-EN_ Subestaciones Eléctricas y líneas de alta tensión.

15. SGT-TL_ Instalaciones de Telecomunicaciones.

16. SGT-O_ Otros.

Artículo 1.4. Régimen de autorizaciones en Suelo No Urbanizable.

El régimen del suelo no urbanizable queda establecido detalladamente en el artículo 52 de la LOUA, de donde se puede deducir el siguiente régimen de autorización de actuaciones:

1. En terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección:

- Podrán realizarse las obras o instalaciones, que no estando expresamente prohibidas, sean precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, siempre que no estén expresamente prohibidas por razón de la materia o en los planes urbanísticos o territoriales y no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

- Están sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el PGOU o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias del Hábitat Rural Diseminado
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

- Será necesaria la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, y en su caso concesión de licencia municipal, para las Actuaciones de Interés Público.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección: (OE).

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, quedando en todo caso sometidas al mismo régimen de autorizaciones, según el destino, descrito en el apartado anterior.

3. Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo, construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales desmontables y destinadas a usos temporales, todo ello bajo licencia sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. No podrán autorizarse aquellos actos que no aseguren la preservación de la naturaleza rústica, natural o forestal de esta clase de suelo, la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, la corrección de su incidencia urbanística, territorial y ambiental ni la funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos, ni los que no garanticen la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 1.5. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en las condiciones permitidas por la ordenación urbanística y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso licencia, el propietario deberá asegurar la prestación de una Garantía del 10% de la inversión, en los términos previstos en la legislación urbanística.

2. Con ocasión del otorgamiento de licencia a los actos indicados en el punto anterior, los promotores de la actuación (excepto las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias) deberán pagar una Prestación Compensatoria, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a explotación agrícola, forestal o análoga. Esta prestación compensatoria será equivalente al 10% del total de la inversión realizar para su implantación efectiva (excluida la correspondiente a maquinaria y equipos) y se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 1.6. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos establecidos en la legislación urbanística:

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, y en su caso licencia municipal, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando se de alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en Suelo No Urbanizable en base a los siguientes criterios:

- a) Se estimará necesaria la implantación en Suelo No Urbanizable en los siguientes casos:
 - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.), o se trate de áreas aptas para la implantación de determinados usos, así definidas por el Plan General.
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del Suelo Urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del Suelo No Urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
 - El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de no inducción a la formación de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 1.8 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas urbanísticas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente.

Artículo 1.7. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE).

1. En el suelo no urbanizable, las divisiones y segregaciones de terrenos deberán cumplir las determinaciones en cuanto a tamaños mínimos u otras condiciones de división que establezca la legislación agraria, forestal u otras que sean de aplicación en razón de su destino. Dentro del Parque Natural, en el caso de segregaciones de parcelas que cuenten con viviendas u otras edificaciones, se respetarán las parcelas mínimas establecidas en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque.

2. En el Suelo No Urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que existe inducción a la formación de nuevos asentamientos cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas en el artículo 1.8. de estas normas.

Se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable al supuesto indicado anteriormente, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

3. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

4. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

5. Son indivisibles los terrenos y fincas en las que concorra alguna de las condiciones de indivisibilidad establecidas por la legislación urbanística.

6. Con el fin de evitar las parcelaciones urbanísticas, las divisiones de terrenos en suelo no urbanizable deberán cumplir, adicionalmente, las siguientes condiciones:

- a) No dar como resultado lotes cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, excepto cuando se realicen en un acto simultáneo al de agregación a fincas colindantes con el fin de que todas las fincas resultantes cumplan este tamaño mínimo u otros establecidos por esta normativa o la legislación aplicable.
- b) No ser objeto de la partición terrenos en los que existan infraestructuras, obras o edificios ilegales, salvo que la segregación se realice para paliarlas circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.
- c) Cuando se trate de terrenos en los que exista una edificación legal, tener una superficie suficiente para que, una vez realizada la segregación, la edificación quede situada en una finca de superficie igual o mayor a la mínima establecida para cada tipo de edificación en el presente Título, sin perjuicio de otras condiciones más restrictivas que pudieran existir.
- d) No se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen

transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelación urbanística

7. Quedan exceptuados de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable, por su propia naturaleza, las segregaciones necesarias para:

- a) La implantación de infraestructuras.
- b) La Implantación de usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- c) La protección de yacimientos arqueológicos.
- d) La recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- e) La mejora o implantación de caminos rurales.
- f) La implantación de equipamientos públicos y Parques Rurales.

Artículo 1.8. Medidas para la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. (OE).

A) De acuerdo con lo indicado en el Título XI, artículo 1.4.4 de estas nomas, no serán autorizables aquellas actuaciones que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos.

B) Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

C) Se consideran actos susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable y que por tanto inducen a la formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y en todo caso, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Exista o se pretenda establecer una estructura parcelaria o tipología edificatoria manifiestamente en pugna con la naturaleza rústica propia de la zona donde se inserte.
- b) Existan o se pretendan establecer accesos señalizados exclusivos y o nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos catastrales, con anchura de rodadura superior a dos (2) metros, asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- c) Existan o se pretendan establecer servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes, o con saneamiento individual o unificado, que no estén aprobados por las administraciones competentes.
- d) Existan o se pretendan construir centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- e) Existan o se pretendan construir varias edificaciones similares con frente a vía pública o privada existente o en proyecto.
- f) Existencia o previsión de lotes de parcelación dando frente, o a menos de cien (100) metros, a vía pública o privada existente o en proyecto.
- g) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que incumplan las condiciones de distancia a los núcleos urbanos, distancia a otros edificios, tamaño mínimo de finca afecta a la edificación u otras distancias que para los distintos tipos o zonas se establecen en estas Normas.

D) Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

- a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración o no previstos en las Actuaciones Territoriales contempladas en el artículo siguiente.
- b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
- c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 1.9. Actuaciones Territoriales en SNU.

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

2. La previsión expresa en el PGOU de estas Actuaciones Territoriales (AT), tiene la finalidad de facilitar la consecución 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 (proyecto de obra) y

legislación sectorial afectada. En los trámites necesarios, su procedencia y justificación podrá fundamentarse en la coherencia con el desarrollo de una previsión expresa del planeamiento general municipal.

3. Se han planificado las siguientes Actuaciones Territoriales, recogidas gráficamente en el plano OT-03:

a) AT-CIA: Actuaciones sobre infraestructuras del ciclo integral del agua, tendentes a la mejora de calidad de los servicios de abastecimiento y saneamiento, a la protección del medio ambiente frente al vertido de aguas residuales sin depurar y a la optimización en la gestión de los recursos hídricos:

- 1.º AT-CIA-1: Construcción de nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en Tramaya.
- 2.º AT-CIA-2: Construcción de nueva EDAR en El Palomar.
- 3.º AT-CIA-3: Construcción de EDAR en La Vega/El Cerrón.
- 4.º AT-CIA-4: Construcción de EDAR en El Poyo de los Gabinos.
- 5.º AT-CIA-5: Construcción de EDAR en Arroyo Frío.
- 6.º AT-CIA-6: Construcción de EDAR en El Chaparral.
- 7.º AT-CIA-7: Ampliación del Depósito Regulador de Agua Potable (DRAP) en El Palomar.
- 8.º AT-CIA-8: Ampliación del DRAP de la Mesta en Burunchel.
- 9.º AT-CIA-9: Ampliación del DRAP de El Tobazo en Arroyo Frío.
- 10.º AT-CIA-10: Ampliación del DRAP de El Chaparral.
- 11.º AT-CIA-11: Mejoras en la red de abastecimiento. Medidas para reducir las pérdidas en el sistema de distribución.

b) AT-VP: Actuaciones sobre vías pecuarias con el objeto de dar prioridad al deslinde y adecuación naturalística de determinados recorridos por el territorio, que por su interés ambiental, paisajístico o cultural merecen integrarse, como sistema alternativo, en una red estructurante municipal y de interés regional.

- 1.º AT-VP-1: Adecuación Naturalística del Cordel del Peñón Borondo para ascenso peatonal a la Cueva de la Mocha desde La Iruela.
- 2.º AT-VP-2: Adecuación Naturalística del Camino del Mojón para conexión peatonal La Iruela-Burunchel.
- 3.º AT-VP-3: Adecuación Naturalística del Cordel de Nubla a la Sierra en su recorrido Arroyo Frío -Burunchel-Centro de Educación Ambiental Huerta del Cañamares-Puente de Cañamares.
- 4.º AT-VP-4: Adecuación Naturalística del Cordel del Campillo en su recorrido Arroyo Frío-Aula de la Naturaleza del El Cantalar.

c) AT-CR: Actuaciones sobre caminos rurales cuyo objeto es el deslinde, mejora de sección y adecuación de caminos existentes, por su interés como recorrido alternativo no motorizado o mixto al de la red de carreteras, para la conexión de núcleos urbanos y productivos.

- 1.º AT-CR1: Deslinde, mejora de sección y adecuación de la vía para tráfico no motorizada de la concatenación de caminos rurales entre los núcleos de La Iruela y Burunchel por La Vega.
- 2.º AT-CR2: Prolongación de la actuación AT-CR1 anterior hasta el polígono de El Cerrón (previsto).
- 3.º AT-CR3: Adecuación Naturalística del Camino de Santo Tomé a Cazorla para acceso no motorizado al Castillo de Nubla y Molino de las Rejas.

Artículo 1.10. Actuaciones sobre elementos catalogados y parcelas colindantes.

1. Las actuaciones que afecten a elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en el articulado y en las fichas específicas de dicho catálogo, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes con elementos catalogados quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas, en su caso, en las fichas de Catálogo. En todo caso las actuaciones inmediatas a elementos catalogados que puedan afectar a la relación de éstos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a los valores protegidos. En estos casos, para la solicitud de licencia o aprobación de la actuación, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los elementos protegidos colindantes, de forma que se justifique su adecuación a los valores del bien.

CAPÍTULO 2

Uso y edificación en Suelo No Urbanizable

Artículo 2.1. Condiciones generales de uso y edificación en SNU.

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, en el SNU se permite con carácter general la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o

análoga, mediante el empleo de medios técnicos a instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones y obras, deben realizarse, además, de conformidad con la legislación urbanística y el PGOU.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente PGOU en las condiciones particulares definidas para cada subcategoría de SNUP, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso licencia.

3. En el Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará condicionada a los requisitos del artículo 52.3 de la LOUA.

4. Cualquier obra o actuación en Suelo No Urbanizable, que se ubique en dominio público hidráulico o en las zonas de servidumbre o policía del mismo deberán ser autorizados expresamente por la Administración Hidráulica que tenga las competencias en materia de aguas y deberá justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de 500 años.

5. Cualquier actuación en Suelo No Urbanizable, de la índole que sea, que afecte a terrenos que tengan la consideración de forestales (artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y artículo 2 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía) precisa autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente según lo estipulado en la citada Ley Forestal y su Reglamento.

6. A efectos de este Título, los usos en el Suelo No Urbanizable pueden ser:

- a) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con su carácter natural o agrícola.
- b) Usos autorizables: Usos cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo, pero que necesitan, además de la correspondiente licencia municipal, de otras autorizaciones administrativas sectoriales y/o de un Proyecto de Actuación o Plan Especial para poder ser autorizados.
- c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida o queda excluida por omisión.

Artículo 2.2. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. El Plan distingue los siguientes tipos de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero de RCD's.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos y de servicio.
- Edificación pública.
- Industria aislada.
- Vivienda vinculada a explotación.
- Infraestructuras territoriales.

2. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de tipos constructivos y edificatorios que se enumeran en los artículos correspondientes del Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 2.3. Condiciones generales de implantación.

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del Suelo No Urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.

- c) Las condiciones particulares de uso definidas en cada categoría de Suelo No Urbanizable en los Capítulos siguientes de este Título.
- d) Las que pudieran venir impuestas por la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

Artículo 2.4. Condiciones generales en cuanto a dotación de infraestructuras.

1. Acceso: Las implantaciones en SNU deberán tener acceso rodado mediante carretera o camino público existente. En caso de ser necesario camino de nuevo trazado, deberá proyectarse junto con la instalación.

2. Abastecimiento de agua: Las implantaciones que requieran agua de consumo humano garantizarán en el Proyecto el caudal mínimo necesario, en las condiciones sanitarias del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que excepcionalmente, el Ayuntamiento considere factible la utilización de sus servicios. Deberá contar con reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a realizarse de puntos distintos de la red municipal.

3. Saneamiento: Quedará garantizada, de forma autónoma, la correcta evacuación y saneamiento de las aguas residuales que se generen, para lo que se implantará el sistema de depuración homologado más conveniente, en función del tipo de edificación o actividad, de manera que los vertidos al terreno o a los cauces, se ajusten a los parámetros establecidos en la Ley 28/85, de Aguas, y R.D. 849/1986, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, quedando expresamente prohibido realizar vertidos directos sin depuración previa, así como pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados. En cualquier caso, los vertidos de aguas depuradas deberán contar con autorización del organismo de cuenca.

En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador homologado, se deberá disponer de fosa séptica, a la que se exigirá un mantenimiento periódico que asegure su correcto funcionamiento durante todo el año. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes como simples sistemas de depuración.

4. Vertidos y concesiones. Cualquier actuación en suelo no urbanizable deberá contar con autorización de vertido si los genera y estos no se efectúan al alcantarillado municipal. En cualquier caso se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y a las normas generales de protección de estas Normas.

Cualquier vertido o concesión, que se ubique en dominio público hidráulico o en las zonas de servidumbre o policía del mismo deberán ser autorizados expresamente por la Administración Hidráulica que tenga las competencias en materia de aguas.

5. Eliminación de residuos: Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado al suelo o a cauces.

Los Proyectos evaluarán si se generan residuos por la actividad y, en este caso se preverá el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público de residuos sólidos. Si se precisara instalar un vertedero, se incluirá en el Proyecto o Plan y se someterá al trámite previsto en la legislación de residuos y de protección ambiental.

6. Otras infraestructuras: En los Proyectos se evaluarán las necesidades de infraestructuras de energía eléctrica y telefonía, hasta su conexión a los puntos de acometida, corrigiéndose su impacto ambiental. Se justificará la imposibilidad para la actividad de funcionar con sistemas autónomos de energía eléctrica (fotovoltaico o eólico) y de telefonía móvil, que tendrán carácter preferente frente a los tendidos lineales de infraestructuras.

Artículo 2.5. Condiciones estéticas y de integración en el paisaje de la edificación.

1. Las construcciones y edificaciones que se autoricen en Suelo No Urbanizable deberán presentar una configuración volumétrica y unas características constructivas tales, que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendido el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales, todo ello de acuerdo con las condiciones concretas recogidas en el punto siguiente.

2. Las construcciones y edificaciones que se autoricen en Suelo No Urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.
- c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se tendrán en cuenta los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje. Se prohíbe la utilización de materiales de desecho en el exterior de la envolvente constructiva.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- Se minimizará la afección a masas arbóreas o de matorrales, optando por la alternativa de implantación que suponga menor impacto en este sentido.
 - En terrenos con pendientes superiores al veinte (20) por ciento no se podrán autorizar actuaciones que supongan modificaciones en su topografía.
 - En caso de pendientes entre el diez (10) por ciento y el veinte (20) por ciento, se evitarán en lo posible los movimientos de tierra. Los estrictamente necesarios para la implantación de la edificación minimizarán su impacto mediante la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 y/o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m realizados con técnicas que aseguren una correcta integración en el paisaje.
 - En cualquier caso se deberá garantizar la estabilidad y no erosionabilidad de los suelos, así como su escorrentía natural. Se pondrá especial cuidado en no alterar de forma generalizada, mediante movimientos de tierras, la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Se evitará la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)
- f) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares y zonas naturales de calidad paisajística.
 - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración negativa del paisaje.

3. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación desde los corredores visuales desde los que será habitualmente observado, a media y larga distancia, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que, a criterio técnico del Ayuntamiento, no fuera posible integrar convenientemente una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, se podrá denegar la licencia de obra o autorización de uso correspondiente.

4. En el caso de que la implantación sea en terrenos de escasa vegetación, o en situaciones de preeminencia visual por la topografía, el Proyecto contemplará las medidas necesarias para que las edificaciones queden atenuadas en un mínimo de un 30% de su volumen en su visión desde los principales corredores visuales de observación.

5. Cercas y cerramientos de fincas. Procurarán su integración en el entorno, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.
- En aquellas instalaciones y construcciones no vinculadas a explotaciones agrarias, las parcelas se arbolarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, caminos y carreteras. En todo caso, para este tipo de instalaciones se estará a lo dispuesto por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres, y el Decreto 182/2005 de Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía.

6. En terrenos forestales, las edificaciones e instalaciones que se autoricen deberán utilizar materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas. En el caso de utilizarse madera, ésta tendrá un tratamiento ignífugo.

Artículo 2.6. Condiciones superpuestas y prevalentes de Protección.

Cualquier actuación, actividad, construcción o edificación a desarrollar en el Suelo No urbanizable está sometida a las Condiciones de Protección recogidas en el Título V, las cuales tienen especial incidencia en esta clase de suelo y carácter superpuesto y prevalente respecto de las recogidas en este Título.

Artículo 2.7. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

1. Las obras que resulten autorizables en edificaciones existentes en suelo no urbanizable, bien porque así se deduzca de la aplicación del régimen legal de fuera de ordenación, de su situación como asimilado a dicho régimen o por tratarse de construcciones legales, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El resultado de las obras no supondrá disconformidad alguna con estas normas urbanísticas. Cuando dicha disconformidad ya existiera, las obras que resulten autorizables lo serán en aplicación del régimen legal de fuera de ordenación establecido en el Título II, artículo 1.7, y en el Título II, artículo 1.8 de estas normas y cumplirán con las condiciones establecidas en dicho régimen, y en ningún caso supondrán una mayor disconformidad con la ordenación vigente que la ya existente ni una acentuación o mayor evidencia de la misma.
- b) Cuando se trate de edificaciones tradicionales se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- c) Cuando las obras que resulten autorizables sean de ampliación, la edificación o edificaciones que resultaran tendrán como límites superficiales los establecidos en las condiciones particulares del Capítulo 3 del presente título, según el uso a que se destinen. Cuando la ampliación prevista lo sea sobre una edificación tradicional, se optará por integrar el volumen ampliado en el esquema tipológico y compositivo del edificio original, manteniendo sus alturas y materiales, o por diferenciarlo claramente de éste en cuerpo edificatorio o edificio independiente.

2. No será exigible la tramitación previa de Plan Especial ni Proyecto de Actuación, para aquellas obras en edificaciones existentes que, resultando autorizables, y cuyo uso resulte compatible con la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, cumplan con todos los requisitos siguientes:

- a) Que no impliquen ampliación de la parcela existente.
- b) Que no supongan cambio del uso principal de la edificación o instalación, ni establecimiento de nueva actividad.
- c) Que en el caso de uso residencial no supongan ampliación de superficie construida, y en el resto de usos el incremento no sea superior al treinta (30) por ciento de su superficie construida.

CAPÍTULO 3

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 3.1. Usos del Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable, podrán desarrollarse usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y análogos, con las limitaciones que se establecen en el art. 50 de la LOUA, y en las presentes normas.

Son usos y actividades característicos del Suelo No Urbanizable

1. Agrícolas y Forestales.

- a) Agrícola Tradicional: Cuando la actividad se realiza por los medios tradicionales y sin alteración de la topografía.
- b) Forestal: Cuando la actividad está ligada directamente a la explotación de especies arbóreas, arbustivas o de matorral para su aprovechamiento de forma controlada.
- c) Invernaderos y Viveros: Cuando la actividad requiere de instalaciones fijas o semipermanentes de abrigo para los cultivos, o de la realización de plantones.
- d) Primera Transformación: Incluye las actividades directamente ligadas a la explotación agrícola y ubicadas en ella, comoalmazaras, secaderos, bodegas, aserraderos o almacenaje, clasificación y embalaje de los productos

2. Pecuarios.

- a) Ganadero Intensivo: Cuando la cría del ganado se realiza por medios industriales, en instalaciones como establos, granjas o similares.

- b) Ganadero Extensivo: El ganado se encuentra estabulado, aunque es conducido periódicamente a áreas específicas de pastos, más o menos alejadas.

3. Medioambientales.

Incluye aquellas actividades relacionadas con la conservación del medio ambiente natural, y por lo tanto aquellas cuya finalidad sea la regeneración de espacios naturales degradados, como canteras y vertederos, la reforestación de áreas calcinadas en incendios forestales y el acondicionamiento de áreas de interés agrícola, etnológico natural o ecológico para actividades recreativas, educativas, divulgativas y de investigación, siempre que no supongan una alteración relevante de sus valores ambientales.

4. Turísticas y recreativas ligadas al medio rural o natural y de servicio de carreteras.

5. Industriales incompatibles con núcleos urbanos

6. Infraestructuras, equipamientos y servicios de carácter territorial.

El PGOU regula las condiciones que han de cumplir las edificaciones e instalaciones “tipo”, que se consideran necesarias para el desarrollo de los usos y actividades enumerado. Además estos tipos de edificaciones y construcciones estarán sujetos a las limitaciones que se deriven de la adscripción a las distintas categorías de suelo no urbanizable, de los terrenos donde se pretendan ubicar.

Artículo 3.2. Edificación agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente y únicamente a la explotación agrícola o ganadera sobre la que asienta, que guarden relación de naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluyen el uso de vivienda vinculada a fines agrícolas.

2. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias.
- b) Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación, con superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados
- c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

3. Implantación.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares de implantación:

- a) Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:
- Regadío: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - Secano: Veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: mil (1000) metros.
- c) Distancia mínima de la edificación a carreteras: Conforme a lo que disponga la legislación de carreteras, excepto a la A-319 que como acceso al Parque Natural y con el objeto de preservar su alto valor paisajístico será de mil (1.000) metros al eje de la misma, medidos en proyección horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.
4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.
- a) Separación mínima a linderos: diez (10) metros.
- b) Ocupación máxima: La nueva edificación, o el conjunto de las mismas existentes en la parcela, no ocuparan en planta más del uno y medio (1,5) % de la superficie de la misma, ni más de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Altura máxima: Una planta, no permitiéndose semisótanos o sótano, ni entreplantas, con una altura máxima al alero de cuatro (4) metros. Dicha altura deberá de mantenerse interiormente.
5. Condiciones estéticas y paisajísticas.
- a) La cubierta será inclinada y de teja o chapa mate color verde. Pendiente máxima del treinta y cinco (35) por ciento.
- b) Los paramentos exteriores se enfoscarán y encalaran en color blanco u ocre tradicional en la zona, prohibiéndose los revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo, así como los recercados en huecos, permitiéndose únicamente zócalos en todo el perímetro con piedra o revestimiento a la tirolesa.
6. Tramitación: La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 3.3. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Usos.

- a) Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
- b) Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- c) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- d) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- e) Plantas de energía solar
- f) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i) Aeropuertos y helipuertos.
- j) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.

- Situación, ocupación y altura máxima: No se limita. En caso de superar las dos (2) plantas o siete (7) m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal.

Artículo 3.4. Instalación agropecuaria.

- Definición.

Edificaciones o instalaciones destinadas a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

- Usos.

- Granjas avícolas, piscícolas y cuniculas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.
- Establos de ganado, vaquerizas, cebaderos e instalaciones ligadas a explotación cinegética.
- Aserraderos y otras instalaciones ligadas a explotación forestal

- Implantación.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares de implantación:

- Edificación: Distancia mínima a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
- Edificación: Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos cincuenta (250) metros
- Parcela mínima: en general veinte mil (20.000) metros cuadrados. extensivas cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- Distancia mínima de la edificación a carreteras: Conforme a lo que disponga la legislación de carreteras, excepto a la A-319 que como acceso al Parque Natural y con el objeto de preservar su alto valor paisajístico será de mil (1.000) metros al eje de la misma, medidos en proyección horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.

- Condiciones de situación, ocupación y volumen.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
- Ocupación máxima: diez (10) por ciento.
- Altura máxima: Dos plantas, con la mínima altura que, justificadamente, necesite la instalación.

- Otras condiciones.

- En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su

grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5, debiendo valorarse la viabilidad de la propuesta y en base a las medidas adoptadas para su integración.

- Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

- Tramitación.

En general la implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

No será necesario dicho trámite para explotaciones ganaderas extensivas.

Artículo 3.5. Vertedero de residuos de construcción y demolición (RCD's).

1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido y clasificación, en su caso, de escombros.

2. Usos.

- a) Vertederos de escombros y restos de obras.
- b) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos residenciales: mil quinientos (1.500) metros
- b) Distancia mínima de la edificación a carreteras: Conforme a lo que disponga la legislación de carreteras, excepto a la A-319 que como acceso al Parque Natural y con el objeto de preservar su alto valor paisajístico será de mil (1.000) metros al eje de la misma, medidos en proyección horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones no industriales: mil (1.000) metros.
- d) Se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).
- e) Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.
- f) Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de las edificaciones.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá, además de las condiciones del capítulo anterior, las siguientes:

- a) Separación a los linderos: diez (10) metros
- b) Altura máxima: una (1) planta.

5. Otras condiciones.

- a) En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5, debiendo valorarse la viabilidad de la propuesta y en base a las medidas adoptadas para su integración.
- b) La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en el artículo 2.5. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- c) Deberán tener las infraestructuras y dotaciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación.
- d) En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.9.

6. Tramitación.

La instalación de un vertedero de RCD's deberá de cumplir con el R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y tramitarse de acuerdo con los instrumentos previstos por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 3.6. Instalación extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Usos.

- a) Minas a cielo abierto.
- b) Minas subterráneas.
- c) Canteras y graveras.

3. Implantación.

- a) Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.
- b) No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria.
- c) Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.
- d) Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de las edificaciones.

En caso de que la instalación cuente con edificación, en caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

5. Otras condiciones.

- a) Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- b) Cese de la actividad: De acuerdo con el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, el titular de la actividad deberá elaborar un Plan de Restauración. Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal, en cumplimiento del Plan de Restauración.

6. Tramitación.

- a) La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.
- b) El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 3.7. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Usos.

- a) Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas,

depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (menos de 3 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (3 ha o más), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos no residenciales.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: ciento cincuenta (150) metros.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: veinte (20) hectáreas.
- Instalación de ocio: dos (2) hectáreas.
- Complejos de ocio: tres (3) hectáreas.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de las edificaciones.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

a) Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

b) Altura máxima:

- Adecuaciones naturalísticas: una (1) planta.
- Adecuaciones recreativas: una (1) planta.
- Parque rural: dos (2) plantas.
- Instalación de ocio: dos (2) plantas.
- Complejos de ocio: dos (2) plantas.

c) Ocupación máxima: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: uno (1) por ciento.
- Adecuaciones recreativas: uno (1) por ciento.
- Parque rural: dos (2) por ciento.
- Instalación de ocio: cinco (5) por ciento.
- Complejos de ocio: cinco (5) por ciento.

5. Otras condiciones.

- En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

- Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

6. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 3.8. Establecimientos turísticos y de servicio.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles en suelo no urbanizable que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico o de aprovisionamiento en carretera. Dentro de este grupo se distinguen tres clases o tipos: Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural, Establecimientos Específicos de Restauración y Otros Establecimientos.

2. Usos.

a) Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

- 1.ª categoría: Campamentos de Turismo o Campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos Rurales, Complejos Turísticos, Villas Turísticas y Balnearios.

- 3.ª categoría: Otros Establecimientos Turísticos Colectivos de Alojamiento Rural: albergue, aula de la naturaleza, granja escuela y casa rural (excepto categoría básica).

- 4ª categoría: Establecimientos Turísticos No Colectivos de Alojamiento Rural en edificaciones ya existentes: casa rural de categoría básica, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc..

b) Establecimientos Específicos de Restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan fuera de los núcleos urbanos.

c. Otros Establecimientos:

- Gasolineras.

3. Implantación, situación y ocupación de las edificaciones.

Además de cumplir las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, los establecimientos que se pretendan implantar o legalizar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: quinientos (500) metros, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo establecimiento: doscientos cincuenta (250) metros.

c. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: tres (3) hectáreas.

- Establecimientos específicos de restauración: tres (3) hectárea.

- Otros establecimientos. Gasolineras: una (1) hectárea.

d) Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

e) Ocupación máxima: tres (3) por ciento.

4. Altura máxima: dos (2) plantas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en artículo 2.7 de estas normas para edificaciones existentes en suelo no urbanizable, se admiten los Establecimientos Turísticos No Colectivos de Alojamiento Rural y Establecimientos Específicos de Restauración en edificación tradicional existente, y se permiten ampliaciones de dicha edificación de hasta un treinta (30) por ciento. En estos casos (con o sin ampliación), será admisible la parcela y situación de la edificación existente aunque no se cumplan las condiciones de implantación, situación y ocupación indicadas en el punto 3 anterior, no pudiendo la ampliación prevista en su caso, acentuar el incumplimiento de ninguno de los parámetros citados.

6. Otras condiciones.

a) En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5, debiéndose tener en cuenta, para valorar la viabilidad de la propuesta, las medidas adoptadas para su integración.

b) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

7. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta (4.ª) categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

- b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
- c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- e) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 3.9. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificaciones de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Usos.

- a) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- b) Ermitas y edificaciones religiosas.
- c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d) Centros sanitarios y hospitalarios.
- e) Equipamiento social o deportivo.

3. Implantación.

Se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: quinientos (500) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- a) Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
- b) Altura máxima: dos (2) plantas y ocho (8) metros. Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar mayor altura razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
- c) Ocupación máxima: veinte (20) por ciento.

5. Otras condiciones.

- a) En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5, debiendo valorarse la viabilidad de la propuesta y en base a las medidas adoptadas para su integración.
- b) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante estación depuradora o, en su defecto, sistema homologado de depuración. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente cien (100) o más personas, deberá disponer de estación depuradora propia.

6. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 3.10. Industria aislada.

1. Definición.

Edificaciones o instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Usos.

- a) Grandes industrias: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados o aquellas que

vinculen una superficie transformada superior a quince mil (15.000) metros cuadrados. Podrán albergar una vivienda para guarda.

- b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos rurales primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- c) Industrias energéticas: aquellas destinadas a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.
- d) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales, técnicas o de seguridad (como, por ejemplo, industrias potencialmente contaminantes, o con altas cargas de fuego).
- e) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista Suelo Urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: mil (1.000) metros.
- b) Distancia mínima a otros suelos no urbanizables de especial protección: mil (1.000) metros
- c) Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros para industrias vinculadas al medio rural y doscientos (200) metros para el resto.
- d) Distancia mínima de la edificación a carreteras: Conforme a lo que disponga la legislación de carreteras, excepto a la A-319 que como acceso al Parque Natural y con el objeto de preservar su alto valor paisajístico será de mil (1.000) metros al eje de la misma, medidos en proyección horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.
- e) Parcela mínima: diez mil (10.000) metros cuadrados, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de treinta mil (30.000) metros cuadrados.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- a) Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
- b) Ocupación máxima: diez (10) por ciento.
- c) Altura máxima: Dos plantas, con la mínima altura que, justificadamente necesite la instalación.
- d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5.
- e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Otras condiciones.

- a) En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5, debiendo valorarse la viabilidad de la propuesta y en base a las medidas adoptadas para su integración.
- b) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo 3.11. Vivienda vinculada a explotación.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a una explotación agrícola, forestal o ganadera.

2. Usos.

Vivienda vinculada a explotación agrícola, forestal o ganadera.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: tres mil (3.000) metros de recorrido por vía rodada o camino rural.
 - b) Distancia mínima a otras viviendas: cien (100) metros.
 - c) Parcela mínima:
 - Cultivos de regadío: diez mil (10.000) metros cuadrados.
 - Cultivos de secano: treinta mil (30.000) metros cuadrados.
 - Dehesas y terrenos forestales: cien mil (100.000) metros cuadrados.
 - d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- #### 4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de la edificación
- a) Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
 - b) Ocupación: la superficie ocupada por la edificación no será superior al uno (1) por ciento de la superficie de la parcela y no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.
 - c) Altura máxima: dos plantas y siete (7) metros.
- #### 5. Otras condiciones.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- a) Las cubiertas serán inclinadas y de teja cerámica, en al menos el 90% de su superficie.
 - b) La forma, volumetría, tipología y características constructivas de la edificación guardará relación con las edificaciones rurales tradicionales en la zona.
- #### 6. Tramitación.
- a) La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público.
 - b) Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.
 - c) Será condición necesaria para su autorización, que el promotor demuestre inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda para la atención de las necesidades normales de la explotación.

Artículo 3.12. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a) De superficie:
 - carreteras
 - vías férreas
 - canales
 - estaciones depuradoras de aguas residuales
 - depósitos de agua
 - cementerios
 - aeropuertos y helipuertos
 - antenas y repetidores

b) Aéreas:

- líneas de alta tensión

- líneas telefónicas

c) Subterráneas:

- redes de agua

- emisarios

- gasoductos y oleoductos

- otras conducciones

d) Parques eólicos.

3. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación, salvo lo indicado en los apartados siguientes.

4. Condiciones específicas para las infraestructuras lineales de superficie (carreteras, vías férreas y canales).

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones específicas para las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

- Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno.

- De acuerdo con la legislación ambiental vigente, la instalación de este tipo de instalaciones (EDAR de hasta 10.000 hab. equiv.), incluidas las previstas por el plan, queda sometida al trámite de Autorización Ambiental Unificada, debiendo conservar las formaciones forestales de las Áreas de Interés Ecológico-Forestal (grado de protección B) así como incluir medidas para minimizar los impactos generados por la actuación.

6. Condiciones específicas para las infraestructuras subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

7. Tramitación.

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal.

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, se considerarán a efectos de tramitación actuaciones de interés público.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos de especial Protección por Legislación Específica. SNUP-LE_

Artículo 4.1. Normas comunes a todas las categorías de SNUP-LE (OE).

1. Esta subclase de suelo (SNUP-LE) está sujeta a las condiciones impuestas por la legislación específica que determina su clasificación como tal.

2. Tienen especial incidencia en esta subclase de suelos, las Normas Generales de Protección (Título V de estas normas), las cuales junto con la legislación específica (LE) que determina su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen para cada categoría de suelo en los artículos siguientes. Dada la especial protección que se pretende para estos suelos, la superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.

3. Las actuaciones, usos y actividades que resulten autorizables en estos suelos, lo serán previo informe vinculante del organismo u organismos competentes encargados de su protección, administración o gestión, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 4.2. SNUP-LE_ Parque Natural (OE).

1. Ámbito así delimitado en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, correspondiente a la parte del territorio municipal que queda incluido en el Parque Natural de Cazorla, Segura y las Villas, sobre el que recaen varias figuras de protección de ámbito autonómico, nacional o internacional. Queda protegido bajo las siguientes denominaciones:

ES610013

PARQUE NATURAL de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas. (ESTATAL Y AUTONÓMICO)

ES0000035

LIC y ZEPA (Red Natura 2000) Sierras de Cazorla, Segura y La Villas. (ESTATAL/AUTONÓMICO/EUROPEO)

RESERVA DE LA BIOSFERA (UNESCO) Las Sierras de Cazorla y Segura. (INTERNACIONAL)

por la siguiente legislación específica:

Europea:

- Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (archivo PDF, 198 KB).

Estatal:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 79/409/CEE, sobre conservación de aves silvestres, y la Directiva 92/43/CEE sobre conservación de los hábitats naturales y la fauna y la flora silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Autonómica:

- Ley 2/1989, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Decreto 10/1986, de 5 de febrero, por el que se declara el P.N. de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.
- Decreto 227/1999, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural de Cazorla, Segura y las Villas.
- Acuerdo de 7 de octubre 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los Planes de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas.
- Decreto 164/2006, de 19 de septiembre, por el que se prorroga el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Gestor de Uso y Gestión del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, aprobado por Decreto 227/1999, de 15 de noviembre, y se modifica parcialmente el citado Plan.
- Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos.

2. Las normas del PORN prevalecerán sobre las contenidas en este PGOU, excepto en aquellas determinaciones de este último que resulten más restrictivas.

3. Las solicitudes de autorización de cualquier actuación en esta categoría de suelo deberán ir acompañadas de la documentación indicada en el artículo 10.1 del PORN, además de la exigida en la legislación urbanística vigente para Planes Especiales o Proyectos de Actuación, según el caso.

4. Las construcciones y edificaciones que prevean, así como las parcelas en las que se sitúen deberán cumplir, además de las condiciones y dimensiones mínimas establecidas en estas normas, las recogidas en los artículos 14, 15 y 16 del PORN, prevaleciendo las que resulten más restrictivas.

5. Todas las actuaciones y proyectos de obras a realizar en esta categoría de suelo incluirán medidas de protección y restauración de la superficie afectada.

6. Zonificación. Dentro de esta categoría de suelo existen dos de las cinco zonas en que el PORN divide el Parque Natural a los efectos de establecer diferentes grados de protección:

- Zona de Protección Grado A (Áreas de Reserva).
- Zona de Protección Grado B (Áreas de Interés Ecológico-Forestal).

7. Se consideran AUTORIZABLES, previo informe favorable de consejería competente en materia de medio ambiente, y con las limitaciones impuestas por el artículo 2.5 (entre otros) de estas normas, los usos y actividades definidos como permitidos o compatibles en los artículos 190.1 y 192.1 del PORN para las zonas de protección grado A y B, respectivamente, considerándose a estos efectos como construcciones o edificaciones de interés público las destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en el mismo.

8. Se consideran PROHIBIDOS, los usos y actividades considerados incompatibles por los artículos 190.3 y 192.2 del PORN para las zonas de protección grado A y B, respectivamente.

9. Tienen especial incidencia en la regulación de usos y actividades en esta categoría de suelo el Capítulo III del Título 2 «Normas para la construcción y localización de equipamientos turísticos y de uso público» y el Título III «Normas relativas a la regulación de actividades», del PRUG del Parque.

Artículo 4.3. SNUP-LE_ Monte Público (OE).

1. Ámbito así delimitado en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, correspondiente a los terrenos forestales del territorio municipal que han sido deslindados como Montes Públicos y que son:

GUADAHORNILLOS	JA-11004-JA
NAVAHONDONA	JA-10001-JA

2. Quedan por tanto quedan sometidos y protegidos por la siguiente legislación específica:

- Ley 43/2003, de Montes
- Ley 2/1992, Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997, del Reglamento Forestal de Andalucía
- Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Ley 8/2003, de la Flora y la Fauna Silvestres de Andalucía
- R.D. 1997/1995, que transpone la Directiva 92/43 del Consejo, y R.D. 1193/1998, que lo modifica.
- R.D. 439/1990, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

3. Dado que todo el Monte Público se encuentra incluido en el Parque Natural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la legislación específica indicada, se establece el mismo régimen de autorización de usos y actividades del artículo anterior.

Artículo 4.4. SNUP-LE_ Áreas afectadas por incendios forestales (OE).

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que se ven afectados por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, por haber sufrido un incendio forestal. Este régimen será así mismo aplicable a cualquier otro terreno forestal que durante la vigencia del plan sufra algún incendio. Se grafían en planos aquellos que, estando en esta situación, se encuentran en las proximidades de áreas urbanas, por ser los más susceptibles de sufrir presión de transformación, quedando el resto suficientemente protegidos bajo la categoría de SNUP que les corresponda (Monte Público, Parque Natural, Sotos y Manchas Forestales ...).

2. En virtud del art. 50 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en estos terrenos queda prohibido:

El cambio de uso forestal durante 30 años desde que se produjo el incendio.

Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

3. Sin perjuicio de lo indicado en el punto anterior, el régimen complementario sobre usos y actividades de estos terrenos, queda asimilado subsidiariamente al de la categoría de SNU de Especial Protección en que se encuentre inserto, y si no lo estuviera en ninguna de ellas quedará asimilado a SNUP-P-Sotos y manchas forestales.

4. Toda actuación que afecte a dichos terrenos deberá contar con informe favorable de la consejería competente en materia de medio ambiente.

Artículo 4.5. SNUP-LE_ Hábitats de Interés Comunitario y Espacios Forestales fuera de los límites del Parque Natural (OE).

1. Se integran en esta categoría de suelo los terrenos delimitados como tal en el plano territorial de clasificación del suelo, por tener consideración de «Hábitats de Interés Comunitario» dentro de los recogidos la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de

la fauna silvestres, con el objeto de proteger los tipos de hábitats y las especies de interés comunitario, facilitando así, desde el planeamiento urbanístico, la labor de vigilancia de estos hábitats y especies (y especialmente los prioritarios) que la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en su artículo 47 encomienda a las comunidades autónomas, y la de evitar el deterioro y contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000 tal como exige el apartado 3 del artículo 45 de dicha ley. Así mismo, se incluyen en esta categoría las extensiones de la masa forestal del Parque Natural y de los Complejos Serranos fuera de sus límites administrativos, por constituir islas forestales en terrenos agrícolas o sotos asociados a cauces de especial importancia para el mantenimiento de la biodiversidad en el suelo rústico en general.

2. En general, el uso característico de este suelo será el actual, agropecuario o forestal, siempre que no suponga la alteración de la vegetación, fauna, o de formaciones geológicas y edafológicas de gran interés.

3. Cualquier actuación estará sometida al trámite de prevención ambiental que corresponda. Así mismo, cualquier actividad en el entorno de estos enclaves que pudiera afectar a los mismos debe ser objeto de una evaluación de sus repercusiones.

4. Sin perjuicio de la obligada aplicación, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3. de este Título:

A) Usos y actividades PERMITIDOS.

a) Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores, siempre que no exista suelo sin protección específica en la explotación que pudiera albergar este uso.

B) Usos y actividades AUTORIZABLES:

a) Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.

Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b) Instalación agropecuaria, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

Piscifactorías, apícolas, establos de ganado, vaquerizas, cebaderos y aserraderos.

c) Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

Adecuaciones naturalísticas,

Adecuaciones recreativas

Parque rural

d) Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 4.ª Categoría.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

Que se implante en edificaciones legales existentes, admitiéndose para ello ampliaciones de hasta el treinta (30) por ciento de la superficie construida.

No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.

No afectar a una superficie superior al tres (3) por ciento el espacio protegido en la parcela.

No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

No suponga, en su caso, una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido

e) Edificación pública. Sólo la vinculada a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo.

f) Vivienda vinculada a explotación, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:

Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.

Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno apropiado suficiente fuera del SNU de Especial Protección.

g) Infraestructuras territoriales, siempre que resulten de interés general y no existan alternativas viables para su implantación o trazado fuera de estos terrenos.

C) Usos y actividades PROHIBIDOS:

a) Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 3. de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

b) La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.

c) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

Artículo 4.6. SNUP-LE_ Carreteras (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos pertenecientes a la red de carreteras que discurre por el t.m. de La Iruela, según mapa oficial de carreteras de la provincia de Jaén, que quedan grafiadas en el plano de ordenación territorial OT-1. Integra las infraestructuras viarias para tráfico rodado que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la referida normativa sectorial a que están sometidas, limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.
2. Esta clase de suelo queda sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial y por el Título V, artículo 4.5, de estas normas.

Artículo 4.7. SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico y SNUP-LE_ Zonas Inundables(OE).

1. SNU-LE_ Dominio Público Hidráulico.

- a) Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, el terreno que constituye el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre (5m a partir del DPH). La extensa red de cauces de La Iruela se recoge en el plano de ordenación OT-1. La delimitación de esta categoría de suelo se recoge, para los tramos con afección áreas urbanas o a sus crecimientos, en los planos de ordenación urbana OU-1.
- b) El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Título V. Artículo 2.9. de estas normas. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
- c) El régimen de usos urbanísticos establecido es el siguiente:
 - Toda actuación, uso o actividad realizar o implantar en esta categoría de suelo deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica competente. En general podrán implantarse los usos que excepcionalmente autorice la Administración Hidráulica competente.
 - En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.
 - En zonas de servidumbre solo se podrán permitir usos de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, así como para el varado y amarre ocasional de embarcaciones. No se podrán prever más construcciones que las destinadas a pasos transversales o a defensa frente a inundaciones. Se podrán planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera propia del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramientos u obstáculos deberá ser acorde con los fines indicados. No se permitirá la instalación de viales rodados a lo largo de las zonas de servidumbre.
- d) Pasos transversales en ríos y arroyos.
 - Se ejecutarán, previa autorización de la Administración Hidráulica competente, mediante estructuras de sección libre (puentes) y no sobre marcos prefabricados, teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria ninguna estructura dentro del cauce.
 - Con el fin de evitar las afecciones a la vegetación de ribera, los estribos se situarán fuera de la zona de servidumbre. Caso de afección a la vegetación de ribera, deberá considerarse el principio de compensación relativo a la superficie forestal arbolada, de forma que se proceda a la repoblación en las zonas próximas a las afectadas por la obra, en extensión equivalente a la que deba desarbolarse por necesidades de la obra y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico que las especies autóctonas eliminadas. Estos aspectos serán recogidos en un estudio, anexo al proyecto de obra, sobre medidas de protección de la vegetación, que deberá ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente

2. SNU-LE_ Zonas Inundables.

- a) Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, aquellos terrenos asociados a los cauces que resultan inundables para avenidas con periodos de retorno de 500 años, de acuerdo con los estudios realizados para cauces próximos a desarrollos urbanos. La extensa red de cauces de La Iruela se recoge en el plano de ordenación OT-1. La delimitación de esta categoría de suelo se recoge, para los tramos con afección áreas urbanas o a sus crecimientos, en los planos de ordenación urbana OU-1.
- b) El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Título V, artículo 2.9 de estas normas. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

- c) Fuera del dominio público hidráulico y de las zonas de servidumbre, en desarrollo de las previsiones del plan, se podrán prever espacios libres destinados a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento.

Artículo 4.8. SNUP-LE_ Vías Pecuarias (OE).

1. Las Vías Pecuarias del t.m. de La Iruela son elementos de articulación territorial que gozan de protección por la legislación sectorial, por lo que se clasifican en este PGOU como SNUP-LE_Vías Pecuarias. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable las vías pecuarias del término municipal, conforme a clasificación vigente por Resolución de fecha de 9 de febrero de 1989 (BOJA de 21.3.1989), según quedan recogidas en el plano de ordenación territorial OT-1. Su denominación y anchura legal es la siguiente:

	DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL (m)
1	Cordel de Nubla a la Sierra	37,61
2	Cordel de la Rajona	37,61
3	Cordel del Campillo	37,61
4	Cordel del Peñón Borondo	37,61
5	Vereda de la Cabeza del Molino	20,89
6	Vereda de Muriel a Arroyo Sahuco	20,89
7	Vereda de Chilluevar a los Narijones	20,89
8	Vereda de camino del Mojón	20,89
9	Vereda del Hornico de la Miera a los Arroyos de Plaza	20,89
10	Vereda del Azagadero	20,89

Y los siguientes elementos funcionales asociados:

- A) Abrevadero del Hornico de la Miera: Situado en vía pecuaria N6. Extensión sin determinar.
 B) Abrevadero del Covacho: Situado en vía pecuaria N9. Extensión sin determinar.
 C) Abrevadero Fuente perales Umbria: Situado en vía pecuaria N7. Extensión sin determinar.

2. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad, el plano territorial de ordenación OT-1 recoge el trazado exacto de aquellas que si lo están, y el trazado aproximado de las clasificadas aún no deslindadas. En ambos casos dichos trazados quedan clasificados como SNUP-LE_Vías Pecuarias considerándose transitorios los trazados de los tramos no deslindados, hasta que pasen a definitivos tras la aprobación de los correspondientes deslindes.

3. El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Título V, artículo 4.4 de estas normas. Además, le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.

4. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra.

Artículo 4.9. SNUP-LE_ Histórico – Cultural (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos pertenecientes a la clase de no urbanizable sobre los que recae afección de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, por acoger bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Aparecen grafiados en el plano de ordenación territorial OT-1.

2. A esta categoría de suelo y a los bienes protegidos que acoge les será de aplicación la legislación sectorial específica vigente y supletoriamente los artículos correspondientes contenidas en el TITULO V. de estas normas, que tendrán carácter prevalente y superpuesto sobre la regulación contenida de forma expresa en este artículo.

3. De acuerdo con el artículo 7 de la LPHA, forman parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, y por tanto quedan bajo la afección de la citada ley:

- BIC: Los Bienes de Interés Cultural
- BCG: Los Bienes de Catalogación General (tanto los inscritos por resolución como los que se consideran inscritos por ministerio de la ley en aplicación de sus disposiciones adicionales 3.ª, 5.ª o 6.ª)
- BMPHE: Los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español

Así como sus entornos legales de protección definidos específicamente o por aplicación de la disposición adicional 4.ª de la LPHA.

De estos se encuentran en el Suelo No Urbanizable de La Iruela, y por tanto merecen la categoría de Especial Protección por Legislación Específica – Patrimonio Histórico los siguientes:

- BIC: Castillo de Nubla. Monumento. BOE núm. 155, 29.6.1985 y su entorno legal de protección.
- BCG: Puente del Molino Cañamares. D.A. 6.ª-2. de la LPHA.
- BMPHE: Ninguno en SNU.

4. La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar de doscientos (200) metros de radio en suelo urbanizable y no urbanizable y de cincuenta (50) metros en suelo urbano, a partir del elemento objeto de protección.

5. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno, las obras de todo tipo o los cambios de uso, requerirán, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinente, la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial Protección por planificación territorial o Urbanística. SNUP-P_

Artículo 5.1. Normas comunes a todas las categorías de SNUP-P.

1. Los terrenos incluidos en esta subclase (SNUP-P) estarán sujetos a las normas y determinaciones que contenidas en los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, les afecten.

2. Tienen especial incidencia en esta subclase de suelos, las Normas Generales de Protección (Título V de estas normas), las cuales junto con las normas de los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, han determinado su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen para cada categoría de suelo en los artículos siguientes. Dada la especial protección que se pretende para estos suelos, la superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.

3. Las actuaciones, usos y actividades que resulten autorizables en estos suelos, lo serán previo informe vinculante del organismo u organismos competentes en la protección de los valores que dan lugar a su clasificación, o de los encargados de su administración o gestión cuando se trate de bienes de dominio o uso público, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 5.2. SNUP-P_Complejo Serrano del CS-11 (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos delimitados bajo la denominación de CS-11 (Sierra Cazorla-Segura) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén (PEPMF), dentro del municipio de La Iruela. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano territorial de clasificación del suelo OT-1.

2. La regulación del PGOU sobre esta subclase de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3 de este Título:

A) Usos y actividades PERMITIDOS:

a) Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

B) Usos y actividades AUTORIZABLES:

a) Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:

Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.

Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

- b) Instalación agropecuaria, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
 - Piscifactorías, apícolas, cebaderos y aserraderos
 - c) Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
 - Adecuaciones naturalísticas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Parque rural.
 - d) Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.
 - Establecimientos específicos de restauración.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

 - No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al cinco (5) por ciento el espacio protegido.
 - No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
 - No suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido
 - Los establecimientos específicos de restauración, solo podrán autorizarse en edificaciones ya existentes.
 - e) Edificación pública.
 - f) Vivienda vinculada a explotación, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:
 - Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.
 - Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno suficiente fuera del SNU de Especial Protección.
 - g) Infraestructuras territoriales, excepto las prohibidas en el punto siguiente.
- C. Usos y actividades PROHIBIDOS:
- a) Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 3 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
 - b) Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
 - La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
 - Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
 - Los parques de atracciones.
 - Los aeropuertos y helipuertos.
 - Las viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, de servicio público de guardería.
 - Las Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas

Artículo 5.3. SNUP-P_Espacio Forestal de Interés Recreativo FR-4 (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo a partir del área de protección denominada FR-4 (Enclave Cazorla - Segura) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y que correspondiente a Espacios Forestales de Interés Recreativo. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación correspondiente.
2. El uso característico de este suelo es el forestal, siendo complementario el aprovechamiento cinegético. Los usos de recreo y ocio extensivo son compatibles en ciertas condiciones.
3. La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.
4. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3 de este Título:

A. Usos y actividades PERMITIDOS:

- a) Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.
- #### B) Usos y actividades AUTORIZABLES:
- a) Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:
 - Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.

- Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
 - Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
 - Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
 - Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.
 - b) Instalación agropecuaria, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
 - Instalaciones destinadas a la apicultura.
 - c) Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
 - Adecuaciones naturalísticas.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Parque rural.
 - d) Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 1.ª, 3.ª, 4.ª Categoría.
 - Establecimientos específicos de restauración en edificaciones existentes.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

 - No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al cinco (5) por ciento el espacio protegido.
 - No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
 - No suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido
 - e) Vivienda vinculada a explotación, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:
 - Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.
 - Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno suficiente fuera del SNU de Especial Protección.
 - f) Infraestructuras territoriales, excepto las prohibidas en el punto siguiente
- C. Usos y actividades PROHIBIDOS:
- a) Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 3 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
 - b) Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
 - La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
 - Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
 - Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
 - Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
 - Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
 - La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería
 - Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
 - La construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
 - La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
 - Los aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres tipo B.

Artículo 5.4. SNUP-P_Acuíferos (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo por constituir áreas de recarga de acuíferos, de acuerdo con información elaborada a partir del Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Jaén.
2. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3 de este Título:

A) Usos y actividades PERMITIDOS:

- a) Edificación agrícola solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
 - Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, excepto almacenamiento de productos fitosanitarios y residuos.
 - Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

B) Usos y actividades AUTORIZABLES:

a) Vivienda vinculada a explotación, solo si se trata de edificación existente en un Hábitat Rural Diseminado.

b) Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:

Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.

Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

c) Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

Adecuaciones naturalísticas.

d) Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 4.ª Categoría.

Establecimientos específicos de restauración en edificación existente.

e) Infraestructuras territoriales, excepto estaciones depuradoras de aguas residuales o cualquier otra que pueda suponer afección a las aguas subterráneas.

C. Usos y actividades PROHIBIDOS:

Se prohíben los usos y actividades reguladas en el Capítulo 3 de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

Artículo 5.5. SNUP-P_ Recursos Culturales (OE).

1. Se integran los suelos que acogen elementos singulares dispersos en el medio rural, naturales o contruidos, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnológicos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar protegidos como B.I.C. ni aparecer inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende mantener el carácter rural de los suelos ligados a estos elementos, preservándolos de procesos de urbanización.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación territorial mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Jaén incorporados al Catálogo Plan:

- Castillo de Nubla	Código SIPHA	230470004
- Molino de la Reja	"	230470006
- Nubla	"	230470007
- Puente del Molino Cañamares	"	230470008
- Cueva de La Mocha	"	230470009
- Poblado romano del Silillo		

b) Patrimonio etnológico: edificaciones y construcciones civiles de interés arquitectónico o etnológico incorporados al Catálogo Plan:

- Almazara San José	Código SIPHA	230470010
- Molino Harinero San Martín	"	230470011
- Almazara San Martín	"	230470012
- Ermita de San Martín		
- Ermita de los Desamparados		
- Templo del Espíritu Santo		
- Fuente del Gusarapo		
- Fuente del Céano		
- Central Hidroeléctrica Salto de los Órganos		
- Eremitorio del Arroyo Magdalena		
- Palacete Calerilla		
- Molino Harinero de San José		
- Acueducto de la Rechita		

- Casa forestal El Cantalar
- Casa forestal El Sagreo
- Fuente de San Julián
- Hornacina Puerto de las Palomas
- Fuente de la Alberquilla
- Fuente de la Alberquilla II
- Fuente de la Casa forestal de Fresnedilla
- Fuente de los Fresnos
- Fuente Rechita
- Fuente de Huelga Nidillo
- Fuente del Molino de Barreras
- Fuente de la pista de Roblehondo
- Fuente del Tío Fulgencio

c) Patrimonio natural: elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano por encontrarse incluidos dentro del Catálogo de Árboles y Arboledas Singulares en Andalucía.

Árboles Singulares:

- Acebuche de las Hoyas.
- Quejigo del Lagar.
- Lentisco del Palomar.
- Quejigo de Roblehermoso.
- Cornita de La Rajona.
- Pino de la Misa.
- Coscoja de Cabeza Rubia.
- Roble del Arroyo de La Teja.
- Coscoja Híbrida de El Segreo.
- Madroño de Punta del Enebrillo.
- Tejo del Barranco de La Iglesia.

Arboledas Singulares:

- Pinar del Cortijo de Los Pinos.
- Acebuches del Cortijo de Los Villares.
- Enebral Cornicabral de Roblehermoso.

3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

- a) El Plan señala un perímetro cautelar de doscientos (200) metros de radio medido desde el punto central de los elementos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.
- b) El régimen de autorización de actuaciones directamente en los elementos, es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

4. El régimen de usos que el Plan establece para el Patrimonio Arqueológico en Suelo No Urbanizable es el siguiente:

A) PERMITIDOS:

Siempre que no afecten a, materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción:

- Mantenimiento de los cultivos y usos forestales existentes.
- Mantenimiento de los usos ganaderos existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.
- Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.
- Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni de la pavimentación.
- No tendrá consideración de uso permitido aquel que requiera la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes en los yacimientos arqueológicos, tanto soterrados como emergentes.

B) AUTORIZABLES:

Usos compatibles con autorización administrativa previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico:

- Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.
- Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.

- Explotaciones forestales en general
- El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta la superficie del yacimiento arqueológico o en su defecto, la superficie incluida en el perímetro cautelar establecido, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego
- Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.
- Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del yacimiento arqueológico o en su defecto a la superficie incluida en el perímetro cautelar establecido, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.
- Instalaciones o actuaciones orientadas a potenciar los valores del yacimiento.

C. PROHIBIDOS:

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- El uso de detectores de metales.
- Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto dañan la imagen del Yacimiento Arqueológico y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
- Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- La introducción de nuevos sistemas de riego aparente no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
- Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefonía, etc.
- Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y la difusión pública del yacimiento arqueológico.
- El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas que no estén relacionadas con la difusión pública del yacimiento.
- Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del yacimiento, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
- Las infraestructuras y construcciones industriales.
- a construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías, etc.
- Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.
- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

CAPÍTULO 6

Normas particulares para el suelo No Urbanizable del hábitat rural diseminado. SNU_hrd

Artículo 6.1. Ámbito del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

De acuerdo con la legislación vigente, se incluyen los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación Territorial por ser soporte de procesos históricos de ocupación de suelo rural con asentamientos más o menos dispersos de edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas, en su origen, a usos agropecuarios o forestales, que no presentan estructura urbana reconocible, se encuentran desvinculadas de los núcleos urbanos y mantienen una cierta relación funcional entre ellas. En el término municipal de La Iruela se distinguen dos tipos de asentamientos:

1. Tipo 1: Asentamientos dispersos en torno a un elemento geográfico, formados por edificaciones aisladas.
 - a) Tramaya. En torno al arroyo de Tramaya.
 - b) Rechita-Los Prados. Vegas entre los arroyos de Rechita y de La Iruela.
 - c) San Martín. En torno al arroyo de San Martín.
 - d) Burrueco. En torno al arroyo del Talancar.
 - e) Fontanares. Entorno al arroyo del Cabrito.
 - f) Posada Barrero: Entorno a arroyo San Martín y carretera JA-8105.
2. Tipo 2: Asentamientos aislados, formados por conjuntos edificados continuos o casi continuos pero con varias propiedades, como Cortijadas, Ventas, etc...
 - a) Mortalejos. Cortijos de Mortalejos.
 - b) La Estrella. Cortijada de La Estrella.

Artículo 6.2. Régimen de usos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

1. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, el Plan establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3 de este Título:

• PERMITIDOS:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada en HRD.

• AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas en sus categorías de Adecuación Naturalística, Adecuación Recreativa e Instalaciones de ocio.
- Establecimientos turísticos y de servicios, excepto los de alojamiento turístico en medio rural de 1ª y 2ª categoría.
- Edificación pública. Solamente equipamiento social.
- Infraestructuras territoriales.

• PROHIBIDOS:

- Se prohíben los usos y actividades reguladas en el Capítulo 3 de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en el apartado anterior.

2. Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones destinadas a los usos permitidos, indicados en el punto anterior, podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística. Las que se pretendan destinar a usos indicados como autorizables deberán someterse al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 6.3. Segregaciones en SNU-HRD (OE).

No se autorizarán segregaciones que den como resultado alguna parcela de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo vigente en La Iruela:

HRD tipo 1:

- Regadío: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Secano: Treinta mil (30.000) metros cuadrados.

HRD tipo 2:

- No se admite la segregación de las parcelas edificadas existentes.

Artículo 6.4. Condiciones específicas del uso Vivienda vinculada en el HRD (OE).

1. Condiciones particulares de implantación de la edificación. Serán de obligado cumplimiento, con la excepción indicada en el artículo 6.5, las siguientes condiciones:

Distancia mínima a otras viviendas:

- HRD tipo 1: setenta y cinco (75) metros.
- HRD tipo 2: No se exige.

Separación mínima a todos los linderos:

- HRD Tipo 1: quince (15) metros.
- HRD Tipo 2: No se exige si es para adosar a otra edificación existente.

Parcela mínima:

- HRD Tipo 1: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- HRD Tipo 2: La existente

Ocupación: la superficie máxima ocupada por cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2. Número de viviendas por parcela:

HRD Tipo 1: Una (1). En caso de parcela con vivienda ya existente, se podrá admitir la construcción de una segunda vivienda en la misma parcela si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- La superficie de la parcela es de al menos cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- La distancia entre ambas viviendas es de al menos setenta y cinco (75) metros.
- La separación a todos los linderos es de al menos quince (15) metros.

HRD Tipo 2: Se podrá admitir la implantación de solo una vivienda nueva en parcelas que cuenten con otra u otras viviendas, en edificación continua no superpuesta, o discontinua siempre que la separación entre ambas sea inferior a diez (10) metros.

Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Condiciones particulares de la edificación. Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- a) Altura máxima: dos plantas y siete (7) metros.
- b) Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.
- c) Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- d) Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- e) Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en el artículo 2.5. Condiciones estéticas y de integración en el paisaje de la edificación.
- f) Condiciones estéticas: Cubiertas inclinadas de teja curva rojiza con una pendiente de entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Fachadas en color claro de composición simple, con una superficie de huecos inferior al quince (15) por ciento del plano de la fachada. Se prohíbe la utilización de elementos impropios de la arquitectura del medio rural, como balaustres, columnatas, etc.

4. Infraestructuras. El acceso a infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, electricidad, etc, deberá realizarse de forma autosuficiente. No obstante el Ayuntamiento, podrá promover planes de mejora de las infraestructuras existentes en los diseminados históricos de Enroque, San Martín, La Estrella, Tramaya, El Burrueco y Rechita, para lo cual podrá proceder a la repercusión de los gastos mediante la emisión de Contribuciones Especiales en suelo no urbanizable.

5. Vinculación al medio rural: Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. que acredite la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agrícola, forestal o ganadera que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 6.5. Edificaciones existentes en el en el SNU-HRD (OE).

Las edificaciones existentes anteriormente a la aprobación inicial del Plan, y las que resulten de su reedificación o reimplantación, quedan exentos del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación exigidas en el artículo 6.4.1.

CAPÍTULO 7

Normas particulares para los Suelos No Urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 7.1. SNU_CN.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo por considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por su destino fundamentalmente agrícola.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el Suelo No Urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

- a) PERMITIDOS:
 - Edificación agrícola
- b) AUTORIZABLES:
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero de RCD's.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
 - Establecimientos turísticos y de servicio.
 - Edificación pública.
 - Industria aislada.
 - Vivienda vinculada a explotación.
 - Infraestructuras territoriales.

3. Tienen especial incidencia en esta categoría del SNU, las Normas Generales de Protección (Título V de estas normas), las cuales junto con las normas de los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, han determinado su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen en el punto anterior. Dada protección que se pretende para estos suelos, la

superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 8.1. Sistemas generales territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

Los suelos afectados quedan identificados en los planos territoriales de ordenación estructural.

2. Se distinguen las siguientes categorías de Sistemas Generales Territoriales:

- SGT.CA: Carreteras.
- SGT.DE: Estaciones depuradoras de aguas residuales y emisarios.
- SGT.AB: Depósitos reguladores de agua y conducciones interurbanas.
- SGT.EN: Subestaciones Eléctricas y líneas de alta tensión.
- SGT.TL: Instalaciones de Telecomunicaciones.
- SGT.OT: Otros.

3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial y supletoriamente del recogido en el Título V, Capítulo 4 de estas normas.

4. En los suelos previstos por el PGOU para la nueva implantación de estos sistemas, y en una franja de protección cautelar de treinta (30) metros a su alrededor en suelo no urbanizable, queda prohibida cualquier edificación o construcción hasta la aprobación del trazado definitivo de las infraestructuras, del proyecto de obras ordinarias o del correspondiente Plan Especial.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con los números 6541 y 6542.

Jaén, 20 de julio de 2015.- El Delegado, Sebastián Quirós Pulgar.